

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Det foreslås, at bestemmelserne kun skal gælde i de tilfælde, hvor udlejerens har givet kommunalbestyrelsen meddelelse efter boligreguleringslovens § 2, stk. 1, om, at boligreguleringslovens §§ 52 a-c om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 3, 6 og 7

Efter lovforslaget sættes §§ 52 a-c først i kraft i en kommune, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal gælde.

Det foreslås, at det endvidere skal være en betingelse for, at §§ 52 a-c finder anvendelse, at en udlejer skriftligt meddeler kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Meddelelsen omfatter alle udlejerens ejendomme i kommunen. Udlejerens meddelelse får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen. Udlejerens meddelelse kan kun gives for §§ 52 a-c samlet.

Forslaget indebærer, at det bliver frivilligt for den enkelte udlejer at træffe beslutning om, hvorvidt reglerne om beboermaksimum skal gælde i udlejerens ejendomme.

Når udlejerens har givet meddelelse til kommunalbestyrelsen, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at meddelelsen er kommet frem, meddele alle beboelseslejerne i de berørte ejendomme, at reglerne er gældende i ejendommene, og at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

Kommunalbestyrelsens meddelelse skal indeholde oplysning om indholdet og rækkevidden af såvel reglerne i §§ 52 a-c som de foreslåede regler i lejelovens § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 3, eller i lov om leje af almene boliger § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, hvorefter udlejerens skal modsætte sig henholdsvis fremleje og bytte, som indebærer overskridelse af beboermaksimum.

Endvidere indebærer forslaget, at kommunalbestyrelsen skal sende en tilsvarende meddelelse til nye lejere så vidt muligt senest 2 uger efter, at en ny lejer er tilmeldt folkeregisteret på ejen-

dommens adresse. Det pålægges altså herved kommunalbestyrelsen at føre løbende tilsyn med, hvornår der ifølge folkeregisteret flytter nye lejere ind i de ejendomme, hvor reglerne om beboermaksimum gælder.

Udlejerens meddelelse til kommunalbestyrelsen medfører endvidere, at kommunalbestyrelsen bliver forpligtet til at føre tilsyn med eventuelle overskridelser af beboermaksimum i samtlige udlejerens ejendomme i kommunen, fremsende påkrav og efterfølgende gennemføre en eventuel ophævelsessag over for den lejer, der undlader at bringe en overskridelse til ophør. Af hensyn til lejernes retssikkerhed foreslås det, at det skal være en gyldighedsbetingelse for påkravet, at lejeren har modtaget meddelelse fra kommunalbestyrelsen om, at reglerne om beboermaksimum er gældende for lejemålet. Det er endvidere en gyldighedsbetingelse, at kommunalbestyrelsen har givet lejeren meddelelse hurtigst muligt, det vil sige så vidt muligt senest 2 uger efter udlejerens meddelelse eller den tilflyttede lejers folkeregistertilmelding. Det afgørende ved vurderingen af, om lejeren har fået en rettidig meddelelse, når der er gået mere end 2 uger, er, om lejeren har haft en rimelig mulighed for at indrette sig på, at reglerne om beboermaksimum er gældende i ejendommen.

En ret over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og mod retsforfølgning. Med henblik på at sikre, at en ejendom efter en overdragelse fortsat vil være omfattet af reglerne om beboermaksimum, foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal tinglyse udlejerens meddelelse om beboermaksimum til kommunalbestyrelsen på ejendommen. En erhverver af ejendommen vil dog som nævnt nedenfor med 6 måneders varsel kunne meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne om beboermaksimum ikke længere skal gælde i ejendommen.

Ved at tilmelde sig ordningen bliver udlejerens forpligtet til at overholde reglerne om beboermaksimum i alle tilfælde af udlejning til beboelse. Endvidere bliver udlejerens forpligtet til at anmelde overskridelse af beboermaksimum i alle tilfælde, hvor udlejerens bliver bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet. Udlejerens kan ifalde bødestraf for overtrædelse af disse forpligtelser.

Endelig foreslås det, at udlejerens, hvis det vurderes, at behovet for reglerne om beboermaksimum ikke længere er til stede i udlejerens ejen-