

lejer adgang til at forlange en lejer, der er til gene for ejendommen, fjernet, jfr. udvalgets betænkning, side 7. Tvister om omfanget af en udlejers eller lejers vedligeholdelsespligt i et lejemål om en ejerlejlighed må ligesom enhver anden tvist af denne art mellem lejer og udlejer afgøres af huslejenævnet, jfr. lejelovens § 116, stk. 1, 2. og 3. pkt.

For så vidt angår det tilfælde, at ejerlejligheden bebos af ejeren og ejerforeningen ønsker at komme af med en medejer, yder reglen i lovforslagets § 8 den enkelte ejerlejlighedsejer beskyttelse i videre omfang, end tilfældet er, hvor f. eks. en parcelhusejer misligholder sine forpligtelser i henhold til et pantebrev, idet en medejer kun kan pålægges at fraflytte ejendommen i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse. Reglen giver ikke ejerforeningen mulighed for at tvinge lejlighedsejeren til at opgive sin ejendomsret. Hans beskyttelse over for medejerne er således større, end det f. eks. normalt er tilfældet med andelshavere i en andelsforening.

For ejerforeningen udfærdiges en vedtægt, hvori man bl. a. kan fastsætte, i hvilket omfang der påhviler det enkelte medlem pligt til vedligeholdelse, renholdelse etc. Tvister angående disse spørgsmål ejerne imellem må i første omgang afgøres internt af foreningen og dennes bestyrelse. Kan man ikke her nå til en tilfredsstillende løsning, må spørgsmålet afgøres af domstolene.

Huslejenævnene har alene beføjelser i forholdet mellem en udlejer og en lejer. Deres beføjelse til at afgøre tvistigheder om vedligeholdelse i udlejningsejendomme skyldes navnlig, at dette spørgsmåls afgørelse også beror på, om lejen giver mulighed for at dække udgiften til vedligeholdelse, samt den nære sammenhæng, der ifølge loven er mellem lejeforhøjelser og muligheden for at få gennemført vedligeholdelsesarbejder.

Forholdet mellem ejerne indbyrdes i en ejerlejlighedsejendom har en helt anden karakter. Forholdet er ikke omfattet af lejelovens bestemmelser. Det samme gælder i øvrigt forholdet andelshaverne imellem i en privat andelsboligforening og ejerne i f. eks. et rækkehuskvarter.

Hertil kommer, at huslejenævnsinstitutionen kun findes i områder, hvor der er huslejestop. I andre kommuner må tvister derfor afgøres af domstolene, og da tvistigheder mellem ejerlejlighedsejere af den omhandlede art som nævnt har en anden karakter end vedligeholdelsestvister mellem ejere og lejere, synes det ikke særlig hensigtsmæssigt at lade nævnene træffe afgørelse vedrørende ejernes indbyrdes vedligeholdelsestvistigheder i områder hvor, der er huslejestop.

Der vedlægges eksemplarer af Juristen 1965, hæfte 20, hvori den nævnte artikel findes.