

F. t. l. vedr. leje.

der gælder for boligtagere i det almennyttige boligbyggeri - foreslås, at repræsentanter for lejerne i udlejningsejendomme af en vis størrelse skal have ret til en orientering om regnskaber og budgetter, om ansættelser af funktionærer og om påtænkte opsigelser af lejemål. Endvidere foreslås, at lejerne får mulighed for at drøfte gennemførelse af lejeforhøjelser og forbedringer, der ønskes gennemført af udlejerens. Endelig får lejerne mulighed for selv at fastsætte ordensreglementet for ejendommen.

Der foreslås i stk. 4 indsat en bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte regler for beboerrepræsentationens valg og virksomhed. Der tænkes her på fastsættelse af tidsfrister, ordensforskrifter m. v. samt regler for adgang for andre end lejlighedslejere til at overvære beboermøde og til at deltage i valg-handlinger. Det er tanken på dette område at fastsætte regler, svarende til reglerne for beboerrepræsentation i almennyttige boligselskaber. Som bestemmelsen er affattet, kan der ikke etableres beboerrepræsentation, når bygningen er opdelt i ejerlejligheder.

Til nr. 28 og 29.

Kravet om, at personer, herunder også hjemmeverende børn, i 5 år skal have haft fælles husstand med en lejer for at kunne overtage lejligheden, og at overtagelse kun kan ske ved lejerens død og ikke, når ejeren flytter på plejehjem el. lign., har i mange tilfælde virket urimeligt hårdt. Det foreslås derfor at fastsætte perioden til 2 år, og at overtagelse af en lejlighed også kan ske, når lejemålet ophører, fordi lejerens flytter på plejehjem el. lign.

Til nr. 30.

Af hensyn til bevægeligheden på boligmarkedet er det ønskeligt, at lejere, der har en rimelig grund til at bytte lejlighed med en anden lejer, får mulighed for at realisere dette ønske i tilfælde, hvor udlejerens ikke har nogen rimelig grund til at modsætte sig det.

Det foreslås derfor at give lejere af udlejningslejligheder i ejendomme over en vis størrelse, og hvis lejemål har været en vis tid, en sådan ret, forudsat at lejligheden efter bytningen ikke bliver overbefolket, og at udlejerens ikke i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen. Der skal tages hensyn til begge parter forhold ved vurderingen af, om bytningen er rimelig.

Ved bytning af lejligheder tilhørende kommuner og almennyttige boligselskaber skal de generelle fortrinsrettigheder, der gælder for husstande under en vis indkomst og af en vis størrelse, jfr. § 11 i boligministeriets bekendtgørelse af 30. juli 1970 om al-

menyttig boligvirksomhed, naturligvis respekteres, hvorimod det - for ikke i mange tilfælde at gøre bytteret illusorisk - vil være nødvendigt, at der bortset fra de eventuelle fortrinsrettigheder, der alene er hjemlet i de enkelte almennyttige selskabers vedtægter. For så vidt angår kollegier, velgørende stiftelser o. lign., må bytning ikke ske i strid med den pågældende institutions formål.

Funktionærboliger er efter sagens natur ikke omfattet af bytteretten.

Straffen for at modtage dusør — også ved bytning af beboelseslejligheder — opretholdes i de regulerede områder.

Bytteret kan ikke gennemføres, når lejlighederne er opdelt som ejerlejligheder. I andelsboligforeninger kan det betinges, at indflytteren indmelder sig i foreningen.

Til nr. 31-33.

Da det må anses for urimeligt, at en lejer, der af uagtsomhed eller anden tilfældig årsag betaler sin leje for sent, uden videre kan miste retten til sin bolig, foreslås det gjort til et vilkår for adgangen til at ophæve lejemål på grund af for sen lejebetaling, at restancen tillige ikke er berigtiget uden ophold efter udlejerens påkrav.

Tilsvarende ordning er gennemført for så vidt angår pantebreve.

Som følge af kravet om særligt påkrav foreslås bestemmelsen om, at der ved forsinkelse med betalingen skal lægges vægt på lejerens evne og vilje, ophævet.

Til nr. 34.

Ændringsforslaget, der er ønsket af organisationerne, indebærer, at lægdommere ikke automatisk medvirker ved behandlingen af sager, der er omfattet af lejeloven. Retten skal tiltrædes af 2 lægdommere, når en af sagens parter begærer det, eller retten finder lægdommernes medvirken fornøden.

Til nr. 35.

Ændringsforslaget indebærer, at det ikke skal være en betingelse for at kunne være lægdommer i boligretten, at pågældende har bopæl i retskredsen. Denne ændring, der navnlig har betydning i hovedstadsområdet retskredse, er tidligere ønsket af organisationerne og af præsidenten for østre landsret.

Til nr. 36.

Reglerne for mellemmandsvirksomhed foreslås ændret på flere punkter.

Det foreslås således, at taksterne for mellem-