

I § 57 a, stk. 1, er ved et nyt sidste pkt. tydeliggjort, at reglerne om beboerrepræsentation ikke gælder i bygninger, hvor hver beboelseslejlighed er en selvstændig ejerlejlighed.

§ 57, stk. 2, nr. 2, er tydeliggjort, at beboerrepræsentanterne ikke blot er berettiget til at rådgive med hensyn til planlægningen af vedligeholdelsesarbejder m. v., men også med hensyn til arbejdernes gennemførelse.

Der er endvidere foreslået indsat en ny § 57 b om tilbudspligt.

Bestemmelserne herom tager sigte på at sikre lejerne mulighed for i tilfælde af salg at overtage ejendommen på andelsbasis. Forslaget går ud på, at lejernes flertal kan begære, at de i tilfælde af ejendommens salg har ret til at få ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis på samme vilkår, som udlejerens kan opnå ved salg til anden side.

Retten hertil kan udøves i ejendomme med beboerrepræsentation, og ejeren er pligtig at tilbyde lejerne ejendommen, når lejernes flertal på forhånd har tilkendegivet interesse herfor.

Lejerne skal dog ikke have tilbud, hvis ejendommen overtages af staten, en kommune, et sanerings-selskab, ved arv eller af ægtefælle eller livsarvinger. Disse undtagelser svarer i det væsentligt til undtagelserne i lov nr. 230 af 7. juni 1972 om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål.

Endelig foreslås det, at ejeren er bundet af sit tilbud til beboerne i 2 uger, og at beboernes accept for at være gyldig skal være ledsaget af fornøden dokumentation for, at den kontante udbetaling kan præsteres ved overtagelsen.

Til nr. 33-35.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 27-29.

Til nr. 36.

Bestemmelsen, der omhandler bytteret svarer til F 4 nr. 30 med nedennævnte ændringer:

I § 62 a, stk. 1, er indsat et nyt pkt. for at tydeliggøre, at en udlejer af en ejerlejlighed kan modsætte sig, at lejerens udøver bytteret.

I § 62 a, stk. 2, er det foreslået, at visse pensionskasser m. v. ligestilles med stiftelser, således at indførelse af bytteretten ikke hindrer den virksomhed, som udøves af pensionskasser m. v., der har erhvervet eller opført ejendomme for at sikre sine medlemmer boliger ved overgang til pension.

Ændringen af stk. 3, der er redaktionel, tilsigter at tydeliggøre, at boligretten under en evnetuel boligretssag om bytteret har pligt til at tage hensyn både til udlejerens og lejerens forhold.

Til nr. 37-38.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 31-33 vedrørende konsekvensen af manglende lejebetaling.

Efter forslaget skal en udlejer kunne hæve lejeaftalen, hvis lejen ikke betales 3 dage efter påkrav. Da dette i visse tilfælde kan være en urimelig kort frist, og da det ikke kan udelukkes, at det i visse tilfælde vil være urimeligt, at lejemålet skal kunne opheves, selv om lejen ikke betales efter påkrav (lejerens sygdom o. lign.), foreslås det, dels at fristen skal være 3 hverdage, dels at bibeholde reglen om, at ophævelse af lejemålet ikke kan ske, når betalingens udeblivelse er undskyldelig, d. v. s. hverken „skyldes lejernes manglende evne eller vilje til at betale“.

Til nr. 39-40.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 34-35.

Til nr. 41.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 36. I § 72, stk. 2, er foretaget en ændret affattelse, der er ren redaktionel. Endvidere er § 72, stk. 4, foreslået ophævet.

I lejelovens § 72 har det siden 1937 været fastsat, at administratorer, inspektører, viceværter o. lign., der har medvirket ved opsigelse, ikke under nogen form må få vederlag i forbindelse med genudlejning.

Bestemmelsen har aldrig haft større betydning. Opsigelsesforbudet har begrænset bestemmelsens virksomhedsområde. I områder med huslejereregulering gælder endvidere forbudet mod dusør (boligreguleringslovens § 19), som tillige gælder også i tilfælde af lejerens frivillige fraflytning.

Da bestemmelsens gyldighedsområde herefter er så begrænset, at den må anses for at være uden praktisk betydning, foreslås bestemmelsen ophævet.

Til nr. 42.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 37.

Til § 3, stk. 1.

Afattelsen af stk. 1 er ændret ud fra ønsket om at skabe mulighed for, at lade de gældende regler for varmebetaling gælde til varmeregningsperiodens udløb — også for nyindflyttere i perioden fra 1. april 1975. Herved undgår man at skulle udarbejde to varmeregningsperioder for indeværende varmesæson.

Til § 3, stk. 2.

Ved overgang til fri lejedannelse i erhvervslejemål opstår der særlige problemer, hvor udlejerens og lejeren har aftalt, at lejen skal reguleres efter pristal eller på lignende måde, men hvor aftalen herom har