

Til nr. 7

Forslaget betyder en væsentlig udvidelse af lejernes og deres repræsentanternes indflydelse på ejendommens drift. Da det er lejerne, der indbetaler til ejendommens vedligeholdelse og genopretning gennem huslejen, er det også lejerne eller deres repræsentanter, der alene træffer bestemmelser om, hvorledes de indbetalte beløb skal anvendes. Forslaget medfører, at alle lejere i ejendommen får mulighed for at deltage i beboerdemokratiet og ikke som nu, hvor det kun er lejerne af beboelseslejemål.

Til nr. 8

Forslaget tager sigte på at give lejerne i private udlejningsejendomme en bedre retsbeskyttelse over for ejendomsbesiddere, der groft tilsidesætter de forpligtelser, som lovgivningen har pålagt dem.

De såkaldte Donatzkysager har til overmål vist, at det er påtrængende nødvendigt at gennemføre en skærpet retspraksis over for bolighajer. Forslaget indeholder derfor også bestemmelser, der foruden idømmelse af frihedsstraf gør det muligt at fratage ejendomsbesiddere retten til at eje og administrere udlejningsejendomme.

Det er kommunalbestyrelsen i kommunen, som inden for 1 år efter endelig dom i en sag, hvor der er idømt frihedsstraf, kan kræve ejendommen overdraget for en købesum, der ikke overstiger ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering. Med hensyn til de nærmere regler for kommunens overtagelse af ejendommen henvises til det af Kaj Hansen m. fl. i folketingssamlingen 1975-76 fremsatte forslag til lov om ændring af lov om leje og af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Se Folketingstidende 1975-76, forhandlingerne sp. 9475 og tillæg A sp. 3959.

Til nr. 9

Forslaget betyder en væsentlig bedre sikring af lejerne mod opsigelse. Efter forslaget vil udlejers ret til at opsiges en lejer, fordi han selv ønsker at benytte det lejede, således bortfalde.

Forslaget betyder desuden en væsentlig forbedring for lejere af enkeltværelser, idet disse i princippet får samme retsstilling som andre lejere. For

lejere af enkeltværelser, der er en del af en lejlighed, vil forslaget betyde, at der skal gives et opsigelsesvarsel på mindst 3 måneder. Disse regler skal ses i sammenhæng med de nu gældende regler, hvorefter alle lejere af enkeltværelser kan opsiges med 14 dages varsel.

Det er forudsat, at tidsbegrænsede lejemål ikke kan indgås.

Til nr. 10

De hidtidige bestemmelser vedrørende lejernes muligheder for at overtage udlejningsejendomme har vist sig helt utilstrækkelige og nærmest virkningsløse.

Det hænger for det første sammen med, at der efter ejerlejlighedsloven skal betales en overpris på 20 pct., samt at lejernes muligheder for selv at finansiere overtagelsen er særdeles vanskelig. Da det i enhver henseende, socialt og samfundsmæssigt, vil være rigtigt, at alt udlejningsbyggeri successivt overdrages til lejerne, er det også nødvendigt, at der skabes de nødvendige forudsætninger herfor. Forslaget tilsigter således, at der løbende over en årrække kan gennemføres en boligpolitik, der lægger vægt på, at en stadig større del af den private udlejningsmasse overgår til almenyttige boligforeninger, herunder andelsboligforeninger.

De foreslåede bestemmelser om lån til lejerne gennem statsobligationer til ejerne, som lejerne skal forrente, er en praktisk og hensigtsmæssig måde at finansiere overdragelsen på.

Overdragelsessummen er i forslaget, hvad ejendommen er værd i handel ogandel som udlejningsejendom. Når der ikke er gået ud fra 16. alm. vurdering, hænger det sammen med, at vurderingen på grund af mulighederne for udstykning i ejerlejligheder ofte ligger over, hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom.

Til nr. 11

Forslaget betyder et effektivt stop for ejerlejligheder. Uanset hvor mange lejligheder, der er solgt i en ejendom, sker der ingen begrænsninger af beboerdemokratiet.

Lejerne har adgang til det årlige møde i ejerforeningen, men uden stemmeret. Ejerne har adgang til det ordinære lejemøde, men uden stemmeret.