

Bestemmelsen om, at beboerrepræsentanterne kan kræve lejen nedsat, foreslås suppleret med en regel om, at tilbagebetalingsbeløbet forlods skal anvendes til dækning af udgifterne ved sagsanlægget. (Udkastets § 49).

Lejelovens § 37 om tilsidesættelse af urimelige lejevilkår blev ophævet i 1975 i forbindelse med ændring af aftalelovens § 36, hvorefter en aftale kan tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Efter gennemførelsen af denne bestemmelse og som følge af den øgede opsigelsesbeskyttelse finder udvalget ikke, der er behov for at opretholde reglerne i lejelovens §§ 36 og 38-39.

Udlejeren har ret til at kræve lejeforhøjelse, når lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi. I rene beboelseslejligheder kan dette ske med 2 års mellemrum. Når det lejede helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, kan det ske med 5 års mellemrum.

Det nævnes udtrykkeligt, at lejeregulering kan ske i uopsigelige lejeaftaler, når der er taget forbehold herom.

Det er antaget i domspraksis, at disse regler ikke er til hinder for, at udlejeren kan kræve pristalsregulering af lejen.

Udvalget foreslår, at der bør gælde samme regler for beboelse som for erhverv, nemlig adgang til lejeforhøjelse med 2 års mellemrum. (Udkastets § 47).

Denne ændring vil efter udvalgets opfattelse medføre, at behovet for aftaler om lejeregulering efter pristal o.lign. bliver mindre. Udvalget mener imidlertid ikke, at aftaler af denne art bør forbydes i erhvervsforhold, (udkastets § 53), men udvalgets udkast indebærer, at aftaler om, at lejen for beboelseslejligheder kan forhøjes efter pristal el.lign., er ugyldige.

Forbedringer.

14. Reglerne om forbedringer foreslås samlet i et særligt kapitel. Heri er samlet alle bestemmelser, der vedrører iværksættelse af forbedringer, og alle regler om de lejeforhøjelser, som dette kan medføre.

De gældende regler om lejeforhøjelser for forbedringer er suppleret med en særlig regel om foreløbige forhøjelser, der reguleres efter byggeregnskabets afslutning. (Udkastets § 59). Ved visse arbejder foreligger byggeregnskab - og dermed grundlaget for beregnin-

gen af forhøjelsen - først flere måneder efter arbejdets afslutning. Da forhøjelsen kun kan gennemføres med 3 måneders varsel, betyder det, at forhøjelsen først kan gennemføres en væsentlig tid efter, at arbejdet er afsluttet, og forbedringerne er taget i brug. Forslaget går nærmere ud på, at den foreløbige lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af et overslag. Der er pligt til at regulere, når byggeregnskab foreligger.

Beboerrepræsentation.

15. De gældende regler for beboerrepræsentation er blevet kritiseret, fordi der kræves, at mindst halvdelen af lejerne skal deltage i det stiftende beboermøde ved et husstandsmedlem.

Udvalget har nøje drøftet, om man skal gøre det lettere at etablere beboerrepræsentation ved at tillade møde ved fuldmægtig eller ved at nedsætte mødeprocenten.

Udvalget finder det ikke ønskeligt at tillade, at der foretages afstemning ved fuldmægtig, og i lighed med kravet ved tilbudsplicht efter ejerlejlighedsloven foreslår udvalget, at man kan nøjes med at kræve, at mindst en trediedel af lejerne deltager i det stiftende beboermøde.

Udvalget har endvidere overvejet, hvilke regler der bør gælde i denne henseende ved senere beboermøder. Udvalgets forslag herom går ud på, at der ikke på senere beboermøder kræves fremmøde af en bestemt del af lejerne, men der åbnes mulighed for, at udlejeren, hvis færre end en trediedel er mødt, kan kræve afholdt nyt beboermøde til afgørelse af, om beboerrepræsentationen skal opretholdes. Beboerrepræsentationen er bortfaldet, hvis ikke mindst en trediedel af lejerne er repræsenteret på dette beboermøde.

Efter udvalgets opfattelse bør beboerrepræsentation i ejerlejlighedsejendomme og i andelsboligforeninger afhænge af, hvor mange almindelige lejere der er tilbage.

Forslaget herom går ud på, at beboerrepræsentation bortfalder, når der er færre end 13.

Det foreslås, at udlejeren får pligt til at forhandle spørgsmål om lejeforhøjelser med beboerrepræsentanterne.

Beboernes beføjelse til at udarbejde husorden foreslås ændret derhen, at beslutning herom kun kan træffes på beboermøder og ikke som hidtil ved urafstemning. Der opstilles regler for beboernes vedtagelse af husor-