

beboerrepræsentation for lejerrepræsentation og beboerrepræsentanter for lejerrepræsentanter.

For at lette lejerrepræsentanternes arbejde foreslås det, at man i kapitlet opremser, hvilke rettigheder og muligheder de enkelte lejerrepræsentanter har efter loven.

Til § 34

Der er fra såvel lejer- som grundejerside et ønske om, at uoverensstemmelser mellem lejerne og udlejer bliver løst ved forhandling fremfor ved huslejenævn eller boligret.

På denne baggrund foreslås det, at lejernes mulighed for at oprette lejerrepræsentation øges, dels således, at der kun skal være 7 beboelseslejligheder i ejendommen, og dels således, at flertallet af de fremmødte lejere på et beboermøde kan oprette lejerrepræsentation. På udlejerens forlangende skal det dokumenteres, at flertallet af ejendommens lejere ønsker lejerrepræsentation.

Det foreslås endvidere at give lejerne mulighed for at vælge en lejerforenings bestyrelse som lejerrepræsentation. En sådan adgang har beboerne i det almennyttige byggeri, jfr. lov om boligbyggeri, § 15, stk. 2.

Lejerne skal indkalde udlejer til det møde, hvor lejerrepræsentanterne vælges.

Der henvises i øvrigt til det af Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation i samarbejde med boligministeriet udarbejdede udkast til bekendtgørelse om lejerrepræsentation.

Bestemmelsens stk. 4 svarer til bestemmelsen i § 64, stk. 1, sidste pkt., i den gældende lejelov.

Til § 35

Bestemmelsen indeholder en oversigt over lejerrepræsentanternes rettigheder efter loven.

Nr. 1 er nyt og foreslås som led i bestræbelserne for at opnå forhandlingsløsninger.

Om begrundelsen for numrene 2-7 og 9-10 henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

I nr. 5 er det tilkendegivet, at lejerrepræsentanterne fremover ikke bare bør være rådgivende, men også være medbestemmende med hensyn til anvendelsen af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m.v., samt at lejerrepræsentanterne har ret til at drøfte gennemførelsen af planlagte arbejder.

Til § 36

Bestemmelsen indeholder en oversigt over de muligheder, lejerrepræsentanterne har efter loven.

Til § 37

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 67.

Til § 38

Bestemmelsen tager sigte på den situation, at en ejendom er opdelt i ejerlejligheder og en del af lejlighederne er solgt »med lejerne i« til forskellige købere, der har færre end 7 lejligheder hver.

I den situation har de tilbageblevne lejere ikke mulighed for at komme til orde. Det foreslås derfor, at de kan vælge en repræsentant til at drøfte forhold, der vedrører hele ejendommen, med udlejerne.

Til § 39

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 68.

Til kapitel VIII

Til § 40

Efter bestemmelsen indføres der huslejeregulering for alle landets beboelseslejligheder, idet reglerne dog ikke direkte vedrører lejeforhold i ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder. Disse er ikke umiddelbart omfattet af princippet om omkostningsbestemt leje, men er i øvrigt gjort til genstand for særlig behandling i lovens kapitel XX.

Til § 41

Ved bestemmelsen indføres den omkostningsbestemte leje som maksimum for den leje, der kan aftales ved lejeforholdets begyndelse, idet der kan tillægges beløb for såvel individuelle som generelle forbedringer. Det er dog forudsat, at den omkostningsbestemte leje er lig med eller ligger under det lejedes værdi. Såfremt det lejedes værdi af huslejenævnet er fastsat til et beløb, der er lavere end den beregnede omkostningsbestemte leje, må lejen ved genudlejning ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi. Reglen er således delvis ny i relation til princippet om omkostningsbestemt leje, men indebærer under hensyn til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, der svarer til § 41, stk. 4, ikke store forskelle i forhold til den gældende lovgivning, § 41, stk. 2 og 3, svarer til lejelo-