

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Lejelovgivningen baseres i stigende udstrækning på, at der i en ejendom er etableret beboerrepræsentation. De nugældende regler for beboerrepræsentation svarer imidlertid ikke til de krav, man med rimelighed kan stille til demokratiske procedurer.

Dette beslutningsforslag pålægger derfor boligministeren at gennemføre en revision af reglerne senest i den kommende folketingssamling.

Forslagets hovedindhold er følgende:

- I. Adgang til at stifte beboerrepræsentation udvides til at omfatte ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder.
- II. Det foreslås desuden, at der i ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder etableres tilsvarende rettigheder som ved beboerrepræsentation, og således at lejerne vælger en talsmand.
- III. Oprettelse af/ophævelse af beboerrepræsentation foreslås efter følgende retningslinjer:
Oprettelse/ophævelse kan vedtages af et beboermøde, hvis der er mindst 50 pct. deltagelse.
Er deltagelsen mindre end 50 pct., forudsættes beboermødets afgørelse bekræftet ved en urafstemning blandt alle lejere i ejendommen.
- IV. Der etableres mulighed for at indkalde til ekstraordinært beboermøde, når 25 pct. eller mindst 50 af lejerne ønsker det.
- V. Beboerrepræsentationens beføjelser udvides og præciseres.

Bemærkninger til beslutningsforslagets enkelte punkter

Til punkt 1 a

Det nuværende krav om, at der skal være mindst 13 beboelseslejligheder, før beboerrepræsentation kan oprettes, svarer dårligt til, at det har været et lovgivningsønske, at beboerrepræsentationen skal have en stærkere placering. Tallet på 6 som grænse er valgt for at få ensartethed i forhold

til lejelovgivningen i øvrigt. I princippet bør rettigheder knyttet til beboerrepræsentation omfatte alle lejere, jfr. punkt 3.

Til punkt 1 b

De nuværende regler for beboerrepræsentation giver udlejerens mulighed for at forlange, at beboerrepræsentationen skal bortfalde, hvis der ikke på et beboermøde er mindst 50 pct. deltagelse fra lejerne i ejendommen. Repræsentationen bortfalder, hvis der ikke senest 1 måned efter er holdt et beboermøde med en deltagelse på 50 pct. Dette er ikke en rimelig demokratisk procedure, og den gør det vanskeligt at opretholde beboerrepræsentation i store ejendomme. Forslaget går derfor ud på, at det er beboermødets beslutning, der er afgørende for oprettelse/ophævelse af en beboerrepræsentation. Er der ved en sådan beslutning ikke 50 pct. deltagelse, skal en beslutning på mødet bekræftes ved urafstemning blandt lejerne.

Til punkt 1 c

Den under 1 b nævnte stærkere stilling for beboerrepræsentationen gør det rimeligt at sikre et væsentligt mindretal adgang til indkaldelse af et beboermøde. Der er her valgt 25 pct., men da dette også kan være for meget i større ejendomme, foreslås, at 50 lejere altid kan forlange beboermøde afholdt.

Til punkt 2

Beboerrepræsentationens rolle er især væsentlig ved fastlæggelse af budget for ejendommens drift og ved gennemførelse af større arbejder på ejendommen. Forslaget rummer en forbedring af beboerrepræsentanternes mulighed for at føre tilsyn med, at arbejder, der udføres, er i overensstemmelse med en rimelig prioritering, og at afholdte udgifter er knyttet til disse arbejder. Desuden skal ejendommens driftsbudget i en form, der er sammenlignelig med regnskabet, forelægges lejerne.

Til punkt 3