

Til lovforslag nr. L 182. Tillægsbetænkning afgivet af boligudvalget den 26. maj 1986

## Tillægsbetænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om leje

[af Estrup (RV) m.fl.]

Udvalget har, efter at lovforslaget blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i 2 møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren og justitsministeren, som disse har besvaret skriftligt. Besvarelsene samt en yderligere kommentar fra justitsministeriet er optrykt som bilag til tillægsbetænkningen.

Udvalget har endvidere modtaget en skriftlig henvendelse fra Landsforeningen for Ejere af Udlejningsejendomme.

Der er af et flertal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det stillede ændringsforslag.

Flertallet er af den opfattelse, at for at en lejekontrakt kan opnå autorisation, skal lejerens rettigheder vedrørende beboerrepræsentation fremgå, samt – hvis den er oprettet – repræsentationens kontaktadresse.

De som bilag optrykte besvarelser fra justitsministeriet giver ikke flertallet anledning til kommentarer udover følgende:

Ifølge § 2, stk. 4, i lov om ejerlejligheder kan en ejer af flere ejerlejligheder i én ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der genudlejes efter udgangen af 1979. Ved fremsættelsen af forslaget om adgang til bytteret også for lejere af ejerlejligheder er det forudsat, at denne bestemmelse – i overensstemmelse med baggrunden for dens tilblivelse – forstås

således, at den kun angår tilfælde, hvor en udlejer frivilligt vælger at genudleje en ledig ejerlejlighed i stedet for at sælge den. Hvor genudlejningen derimod vil blive påtvunget udlejerens som følge af, at en lejer udnytter sin bytteret i henhold til lejeloven, vil udlejerens stadig kunne deltage i afstemninger med fordelingstal for den pågældende ejerlejlighed.

Dette forhold bør for god ordens skyld fremgå udtrykkeligt af den pågældende bestemmelse. Der bør derfor ved den først givne lejlighed indføres en regel herom i den omhandlede § 2, stk. 4. F.eks. kan som nyt 2. punktum indsættes følgende: »Dette gælder dog ikke, såfremt genudlejningen er foretaget som følge af en lejers bytteret i medfør af reglerne herom i lov om leje.«

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, venstres, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) henviser til justitsministeriets skrivelse af 23. maj 1986, hvoraf det bl.a. fremgår, at spørgsmålet om, hvorvidt lovforslagets begrænsninger af ejerbeføjelserne kan medføre indgreb af en sådan intensitet, at de af den grund uanset indgrebets generelle karakter kan udløse erstatning efter grundlovens § 73, efter justitsministeriets opfattelse vanskeligt kan afgøres uden nærmere kendskab til, i hvilket omfang indgrebene vil påvirke værdien af sådanne ejendomme, og i hvilket omfang indgrebene i enkelttilfælde vil kunne medføre tab for ejeren, der har indrettet sig i tillid til den gældende lovgivning.