

## Bemærkninger til forslaget

### *Almindelige bemærkninger*

I større privat og offentligt ejede udlejningsejendomme kan beboerne vælge en beboerrepræsentation. Beboerrepræsentationen skal samarbejde med udlejer om forhold vedrørende ejendommen, og beboerrepræsentationen skal efter loven tages med på råd, når der varsles højere husleje, og når der skal gennemføres arbejder og forbedringer på ejendommen.

I 1995 blev der i lejelovene indføjet en række bestemmelser med henblik på at give beboerrepræsentanterne forbedret indseende med og indflydelse på ejendommens forhold, når det gælder vedligeholdelse og ind- og fraflytning m.v.

Erfaringerne med det praktiske arbejde med disse bestemmelser viser, at udlejer alt for ofte ikke efterlever lovens bestemmelser. Udlejer undlader at inddrage beboerrepræsentationen, fordi der ikke er nogle sanktioner, der sikrer en reel indflydelse og et reelt samarbejde mellem parterne.

Det foreslås derfor, at lejelovene forbedres, således at de bestemmelser, der formelt giver beboerrepræsentationen indflydelse, styrkes med en sanktion, såfremt udlejer ikke overholder lovens hensigt.

Herudover foreslås det at udvide beboerrepræsentationens beføjelser, således at beboerrepræsentationen kan indbringe sager om mangler for huslejenævnet, og således at beboerrepræsentationen kan nedlægge veto imod forbedringsarbejder i ejendommen.

### *Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser*

#### *Ad 1. Beboerrepræsentationen kan indbringe spørgsmål om mangler på ejendommen til huslejenævnet*

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, skal en udlejer, såfremt udlejer ønsker at udleje et gennemgribende moderniseret lejemål, inden lejeaftalen indgås, orientere beboerrepræsentanterne herom og meddele beboerrepræsentanterne, at beboerrepræsentanterne eller lejerne inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, kan indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. boligreguleringslovens § 22, stk. 1.

Beboerrepræsentanternes initiativret på dette område er ikke generel, men begrænset til denne situation.

Det er urimeligt, at beboerrepræsentanterne ikke i almindelighed på samtlige lejeres vegne kan indbringe sager om vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Hvis sådanne sager skal indbringes i dag, kræver det fuldmagt fra de enkelte lejere.

For at forbedre beboerrepræsentanternes mulighed for at øve indflydelse på ejendommens vedligeholdelsesstand forslås det derfor, at beboerrepræsentanterne i almindelighed har ret til at indbringe spørgsmål om mangler på ejendommen for huslejenævnet.

#### *Ad 2. Beboerrepræsentationen kan ved væsentlige arbejder på ejendommen pege på en bydende på arbejderne i ejendommen*

Kun på meget få områder indeholder lejelovene en sikring af priskonkurrence ved istandsættelsesarbejder på private udlejningsejendomme. Således gælder det efter lejelovens § 66, at såfremt en udlejer i bunden licitation udbyder planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, hvor den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, skal beboerrepræsentanterne – samtidig med at udlejer indkalder til møde – tilbydes at udpege mindst en bydende i licitationen.

Denne sikring af et uafhængigt alternativt tilbud på arbejderne på ejendommen gælder kun for en bunden licitation. I alle andre tilfælde er hverken beboerrepræsentanterne eller lejerne i ejendommen sikret, at arbejderne udbydes i konkurrence.

For udlejer er der ikke noget væsentligt incitament til at sikre lavest mulige priser, idet omkostningerne ved arbejdernes gennemførelse enten kan overvæltes på lejerne via forbedringsforhøjelser eller kan hentes via de henlæggelser, som lejerne har indbetalt over huslejen til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Det foreslås derfor, at såfremt der skal gennemføres vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendommen, hvor den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, skal udlejer, for efterfølgende at kunne finansiere arbejderne med en forbed-