

## F. t. beslutn. vedr. beboerrepræsentationerne i private udlejningsejendomme

*Pligt til at indkalde til budgetmøde*

Efter boligreguleringslovens § 13, stk. 2, skal udlejer før varsling af lejevforhøjelse over for lejerne med rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde med henblik på drøftelse af budgettet.

Halfdan Krag Jespersen skriver herom i Karnov 2003:

»Ifølge motiverne kan huslejenævnet, såfremt udlejer ikke overholder pligten til at afholde budgetmøde, beslutte, at varslingen skal bortfalde. Denne sanktion har ikke hjemmel i bestemmelsens ordlyd og må anses for klart ubeføjet.«

Efterfølgende retsafgørelser har vist, at Halfdan Krag Jespersen har ret.

Det foreslås derfor, at det gøres til en gyldighedsbetingelse for varslingen, at beboerrepræsentanterne har været indkaldt til et budgetmøde.

*Drøftelse af planlagte vedligeholdelsesarbejder*

Ifølge lejelovens § 66, stk. 2, skal beboerrepræsentanterne med rimelig frist indkaldes til møde med udlejer om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Bestemmelsen er ikke umiddelbart udstyret med nogen sanktion, såfremt udlejer ikke iagttager de pågældende regler.

Ifølge Halfdan Krag Jespersen med fleres bemærkninger i Karnov 2003 til pågældende bestemmelse er der betydelig usikkerhed om, hvorvidt varslingen af forbedringsforhøjelse er ugyldig, såfremt betingelserne i lejelovens § 66, stk. 2-5, ikke er overholdt.

Det foreslås, at lejelovgivningen præciseres på dette område, således at betingelserne i § 66, stk. 2, skal være opfyldt.

*Ad 4. Beboerrepræsentationen kan nedlægge veto mod en forbedringsplan for ejendommen, såfremt den ikke er indarbejdet i en 5-årig forbedrings- og vedligeholdelsesplan for ejendommen, og såfremt den ikke er hensigtsmæssig. En tvist herom afgøres af huslejenævnet.*

I Socialdemokratiets beslutningsforslag om pris-konkurrence og bedre omkostningsstyring i privat udlejningsbyggeri foreslås det, at der gennemføres obligatoriske vedligeholdelsesplaner for ejendommene.

Efter den gældende lejelovgivning kan udlejer varsle forbedringer af lejemål og ejendom, uden at der foreligger en vedligeholdelsesplan for ejendommen, og uden at lejerne kan veto forbedringerne.

Efter boligreguleringslovens § 25 kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelse af forbedringer, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.

Det foreslås, at beboerrepræsentationen får en generel mulighed for at nedlægge veto mod forbedringer i ejendommen.

Det skal dog gælde, at såfremt udlejer kan dokumentere, at forbedringerne er indeholdt i en med beboerrepræsentationen forhandlet forbedringsplan for ejendommen, kan beboerrepræsentationen naturligvis ikke nedlægge veto mod forbedringen, medmindre ændrede forhold for ejendommen gør, at forbedringen må skønnes uhensigtsmæssig af huslejenævnet.

*Skriftlig fremsættelse*

**Lissa Mathiasen (S):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om sikring af og øget indflydelse for beboerrepræsentationerne i private udlejningsejendomme.*

(Beslutningsforslag nr. B 111).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.