

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. m² bruttoetageareal, skal udlejeren for efterfølgende at kunne finansiere arbejderne med en forbedringsforhøjelse eller ved træk på ejendommens vedligeholdelseskonti skriftligt anmode beboerrepræsentanterne om med et rimeligt varsel at udpege mindst én bydende på arbejderne i ejendommen.

Ad 3: Udlejeren kan pålægges en sanktion, såfremt udlejeren ikke overholder lejelovens bestemmelser vedrørende inddragelse af beboerrepræsentationen i ejendommens anliggender

Lejelovene indeholder en del bestemmelser, der har til formål at sikre, at beboerrepræsentanterne inddrages i en række forhold omkring ejendommen og de enkelte lejemål.

Mange af disse bestemmelser blev gennemført i 1995 efter et enigt oplæg fra udlejere og lejere herom. Det blev dengang aftalt, at enkelte af bestemmelserne ikke skulle pålægges en sanktion, fordi samarbejdet på dette område skulle bygge på det frivillige initiativ hos både udlejere og beboerrepræsentation.

Imidlertid viser erfaringerne, at udlejere i mange ejendomme ikke har til hensigt frivilligt at inddrage beboerrepræsentationen i ejendommens anliggender.

Tilstanden er endda således, at flere eksperter inden for lejeretsområdet foreslår bestemmelserne fjernet – bestemmelserne kaldes papparagraffer uden reelt indhold.

Hensigten med de pågældende paragraffer har været at give beboerrepræsentationen indseende med ejendommens anliggender og sikre lejerne en øget tryghed og ligebehandling ved genudlejning og fraflytning.

Der findes en del udlejere, som har et godt samarbejde med beboerrepræsentationen på disse områder. Men der findes desværre alt for mange udlejere, som ser stort på beboerrepræsentationen, fordi der mangler en sanktion.

Det foreslås derfor, at der i lejeloven og boligreguleringsloven indsættes en sanktion ved tilsidesættelse af disse bestemmelser.

Det drejer sig om følgende bestemmelser:

Orientering om klager

Efter lejelovens § 65, stk. 2, skal udlejeren holde beboerrepræsentanterne løbende orienteret om en beboers klager over andre beboere.

Halfdan Krag Jespersen m.fl. skriver i Karnov 2003, »Leje- og boligregulering«, om denne regel:

»Baggrund for reglen er, at beboerrepræsentanterne ville kunne indtræde i sådanne sager som rådgiver og mæglere og på den måde – i de tilfælde, hvor det er muligt – bidrage til, at stridigheder bilægges på et så tidligt tidspunkt som muligt. Overtrædelse af reglen er såvel formelt som reelt usanktioneret.«

Det foreslås, at der indføres en sanktion i forbindelse med denne regel.

Orientering om genudlejning

Efter lejelovens § 65, stk. 2, 2. pkt., skal udlejeren orientere beboerrepræsentanterne, når der foretages genudlejning af beboelseslejligheder med oplysning om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse efter § 22.

Halfdan Krag Jespersen skriver herom i Karnov 2003:

»Baggrunden for reglen er, at beboerrepræsentanterne til enhver tid bør have overblik over den lejerkreds, der er grundlaget for repræsentationen, samt at de sikres overblik over de midler, som henstår til den indvendige vedligeholdelse for hele ejendommen.«

Det foreslås, at beboerrepræsentanterne bliver orienteret om indestående på vedligeholdelseskontoen for det enkelte lejemål, og at sanktionen for ikke at oplyse dette bliver, at udlejeren forpligtes til at anerkende, jf. den gældende sanktion for udvendig vedligeholdelseskonti, at der indestår 5 års midler på denne konto.

Orientering ved indflytning

Efter lejelovens § 9, stk. 2, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation med rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgang af en lejlighed og eventuel udfærdigelse af en indflytningsrapport.

I Socialdemokratiets beslutningsforslag om forbedring af lejerets tryghed og retsstilling ved fraflytning fra private udlejningsboliger foreslås obligatoriske indflytningsrapporter, og det foreslås her, at udlejeren ikke kan gøre mangler gældende ved fraflytning, såfremt udlejeren ikke kan dokumentere, at der foreligger en indflytningsrapport, og at beboerrepræsentationen har været indkaldt til udfærdigelse af denne.

Orientering om fraflytning

Ifølge lejelovens § 98, stk. 2, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerne om adgang til at lade beboerrepræsentanterne deltage