

i gennemgangen af lejligheden, og beboerrepræsentanterne skal have kopi af en fraflytningsrapport.

Det foreslås, at såfremt udlejeren ikke indkalder beboerrepræsentanterne til fraflytningssyn og ikke tildeler beboerrepræsentanterne en kopi af fraflytningsrapporten, mister udlejeren sit krav i forbindelse med fraflytning.

Pligt til at indkalde til budgetmøde

Efter boligreguleringslovens § 13, stk. 2, skal udlejeren før varsling af lejerforhøjelse 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 udlejeren 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 udlejeren om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Bestemmelsen er ikke umiddelbart udstyret med nogen sanktion, såfremt udlejeren 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 udlejeren 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 forbedringerne 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 udlejeren kan dokumentere, at forbedringerne er indeholdt i en med beboerrepræsentationen forhandlet forbedringsplan for ejendommen, kan beboerrepræsentationen naturligvis ikke nedlægge veto mod forbedringerne, medmindre ændrede forhold for ejendommen gør, at forbedringerne må skønnes uhensigtsmæssige 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 24).

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