

seskensættelser på ejendommens bundne vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond. Forslaget får altså på den måde begrænset rækkevidde, og det forekommer slet ikke klart, hvad der er grunden til disse begrænsninger.

Selv om forslagsstillerne selv gør opmærksom på den begrænsede rækkevidde af forslaget, mener jeg alligevel, at det er vigtigt at hæfte sig ved den grundlæggende begrænsning, at alle private udlejningsejendomme, der ikke har nogen udvendig vedligeholdelseskonto, ikke er omfattet af lovforslaget. Her undtages de såkaldte småejendomme og samtlige ejendomme i uregulerede kommuner, dvs. omkring halvdelen af de private lejelejligheder. Af de resterende ejendomme er det kun de ejendomme, der har beboerrepræsentation, der vil være omfattet. Og så sker der endda en yderligere frasortering, idet projekter, hvor vedligeholdelsesandelen udgør mere end 25 pct., også undtages fra forslaget. Det vil f.eks. ramme vinduesudskiftninger, hvor vedligeholdelsesandelen normalt overstiger 25 pct.

Det efterlader et meget lille restpotentiale, som måske reelt er mindre end de 25 pct., forslagsstillerne selv peger på. I hvert fald står det slet ikke mål med forslagsstillernes ambitioner for forslaget. Forslaget er derfor heller ikke løsningen på det behov for nedbringelse af energiforbruget, som vi står over for. Lad mig alligevel knytte et par kommentarer til nogle af forslagene i B 168.

I dag er det et grundlæggende princip i lejeretten, at det er udlejeren, der som bygningsejer beslutter, hvilke forbedringer der skal udføres på ejendommen. Det princip brydes med det foreliggende forslag, idet initiativet til energiforbedringer lægges hos beboerrepræsentanterne. Og så kan huslejenævnet efter underretning fra beboerrepræsentanterne sågar pålægge udlejeren at gennemføre arbejderne, selv om udlejeren konkret ikke har mulighed for at opnå lånefinansiering af udgifterne. Der er således tale om et betydeligt indgreb i ejerens rådighed over sin ejendom.

Efter forslaget skal udlejernes manglende efterlevelse af huslejenævnets påbud også indgå i den såkaldte klippekortordning, hvilket indebærer, at udlejere i sidste ende kan frakendes retten til at administrere eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder.

Huslejenævnet har efter de gældende regler til opgave at træffe afgørelse, hvis der er uenig-

hed mellem udlejer og lejer. Formålet med nævnene er at sikre lejerne og udlejerne en billig og hurtig løsning på de lejeretlige uenigheder, der kan opstå i et lejeforhold. Heri ligger også, at huslejenævnet ikke er egnet til at afgøre sager, som kræver en bevisførelse gennem eksempelvis vidneførelse. Sager, som kræver bevisførelse, hører da også i dag hjemme hos domstolene.

Det kan derfor undre, at forslagsstillerne ind sætter huslejenævnet som en central aktør i forbindelse med en procedure, hvoraf dele nødvendigvis må kræve en tung og besværlig bedømmelse af et hændelsesforløb. Her tænker jeg især på forslaget om, at huslejenævnet skal kunne give udlejer pålæg om energiforbedrende arbejder, hvis beboerrepræsentationen uden held har forsøgt at indgå aftale med udlejeren om gennemførelse af et energiforbedrende projekt.

Hvornår er den betingelse opfyldt, og hvor stor en indsats skal beboerrepræsentanterne have lagt i at få en aftale i stand, før huslejenævnet kan anse indsatsen som tilstrækkelig? Det her må uden held siges at være et meget løst grundlag for huslejenævnet at træffe en afgørelse på, især når der tænkes på de vidtrækkende konsekvenser, et pålæg på længere sigt kan få for udlejeren.

Også forslaget om, at beboerrepræsentationen har anvist finansieringsmuligheder for projektet, giver mig anledning til betænkeligheder. Forslaget skal angiveligt forstås som en udvidelse af de eksisterende regler om, at beboerrepræsentationen kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan. I dag er udlejer vel at mærke ikke forpligtet til at udføre de foreslåede energiforbedringer. Efter de gældende regler er det således udlejeren, der bestemmer, om arbejderne skal gennemføres, mens udlejeren efter forslaget kan blive påbudt at gennemføre dem.

Det kan give problemer. Der er jo ikke nogen garanti for, at den enkelte udlejer har mulighed for at få et lån. Hvis udlejer ikke opnår finansiering, men beboerrepræsentanterne har opfyldt betingelsen om at anvise en finansieringsmulighed for projektet, skal udlejeren så kunne pålægges at udføre energiarbejderne alligevel for herefter at blive registreret efter lejelovens frakendelsesregler og i sidste ende miste retten til at administrere sin ejendom, hvis projektet ikke gennemføres. Dette må, som forslaget er udformet, være den logiske, om end absurde, konsekvens. Det er ikke gennemtænkt, og det er ikke seriøst.