

§ 40. I ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder har lejerne af beboelseslejlighederne ret til at vælge lejerrepræsentanter. Lejerne skal på udlejerens begæring ved en underskriftsindsamling dokumentere, at et flertal eller mindst 50 pct. af lejerne ønsker oprettet lejerrepræsentation i ejendommen.

Stk. 2. Ved oprettelse af lejerrepræsentation i en ejendom kan flertallet af de på et møde fremmødte lejere vælge lejerrepræsentanter. Der skal vælges 5 lejerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet dog til 3. Udlejeren skal have mulighed for at deltage i møderne.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 7 beboelseslejligheder og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af beboelseslejerne samme beføjelser som lejerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejeren. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 4. I stedet for valg efter stk. 2, 1. pkt., kan flertallet af de på et møde fremmødte lejere beslutte, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse er lejerrepræsentationen, såfremt et flertal af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er tilsluttet foreningen, og såfremt foreningen kun har medlemmer, der bor i ejendommen. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om lejerrepræsentation, herunder om afholdelse af de i stk. 2 og § 42, stk. 2, nævnte møder, samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med lejerrepræsentationens arbejde for ejendommen, hvor lejefastsættelsen ikke er omfattet af kap. 8.

Stk. 6. Lejerens bidrag efter stk. 5 til lejerrepræsentationens arbejde for ejendommen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 141, stk. 1, nr. 1.

§ 41. Lejerrepræsentanterne har ud over beføjelser, der er tillagt dem ved loven, ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren. Repræsentanterne har navnlig ret til at:

1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelse med udlejeren,

- 2) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer,
- 3) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m.v. og drøfte gennemførelsen af planlagte arbejder,
- 4) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse,
- 5) få udleveret den af en energikonsulent udarbejdede opstilling efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger,
- 6) få udleveret den af en varmekonsulent udarbejdede rapport efter regler udstedt i medfør af byggeloven,
- 7) få foretaget en vurdering af ejendommens energiøkonomiske stand efter § 7 i den lov, der er nævnt under nr. 5, og
- 8) få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når forbedringsarbejdet er afsluttet.

§ 42. Lejerrepræsentanterne kan på et møde vedtage en husorden, som skal gælde medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det møde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

§ 43. I ejendomme, jfr. § 7, nr. 1-3, der er opdelt i ejerlejligheder, og hvor mere end 6 lejligheder er lejet ud, har en repræsentant for et flertal af de lejere, der ikke kan være repræsenteret af en lejerrepræsentation efter § 40, ret til at drøfte anliggender, der er fælles for alle beboerne, med ejerforeningerne og lejerrepræsentanterne.

§ 44. Reglerne i §§ 40, 42 og 43 kan ikke ved aftale fraviges. § 41 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

Kapitel 8

Fastsættelse og ændring af lejen i kommuner med omkostningsbestemt leje

§ 45. Når kommunalbestyrelsen, jfr. § 3, har truffet beslutning herom, gælder reglerne