

Det foreslås endvidere at give lejerne mulighed for at vælge en lejerforenings bestyrelse som lejerrepræsentation. En sådan adgang har beboerne i det almennyttige byggeri også, jfr. lov om boligbyggeri § 15, stk. 2.

Endelig foreslås det, at et flertal af lejerne i ejendomme med mindre end 7 beboelseslejligheder, jfr. kap. 22, og mere end 2 udlejede lejligheder, har samme beføjelser som lejerrepræsentanterne i andre ejendomme. Dette vil bl.a. indebære, at et flertal af lejerne i disse ejendomme efter forslagens §§ 97 og 99 vil kunne kræve energibesparende arbejder udført og tilvejebringelse af sædvanlig radio- og TV-modtagelse.

Lejerne skal indkalde udlejer til det møde, hvor lejerrepræsentanterne vælges.

Efter bemyndigelsesbestemmelsen i stk. 5 fastsætter boligministeren bl.a. regler om afholdelse af udgifter i forbindelse med lejerrepræsentationens arbejde for ejendommen. Sådanne udgifter er i følge forslagens § 48 en nødvendig driftsudgift for lejeforhold med omkostningsbestemt leje og er således en del af lejen. For andre lejeforhold gør dette forhold sig imidlertid ikke gældende, hvorfor det i stk. 6 er fastsat, at bidraget er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

#### *Til § 41*

Bestemmelsen svarer i hovedtræk til den gældende lejelovs § 65. Punkterne 5-7 vedrørende energibesparende foranstaltninger er nye.

#### *Til § 42*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 67.

#### *Til § 43*

Bestemmelsen tager sigte på den situation, at en ejendom er opdelt i ejerlejligheder og en del af lejlighederne er solgt »med lejerne i« til forskellige købere, der har færre end 7 lejligheder hver.

I den situation har de tilbageblevne lejere ikke mulighed for at komme til orde. Det foreslås derfor, at de kan vælge en repræsentant til at drøfte forhold, der vedrører hele ejendommen, med udlejerne.

#### *Til § 44*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 68.

### *Til kapitel 8*

#### *Til § 45*

I de kommuner, der har vedtaget reglerne om huslejeregulering, vil denne omfatte lejeforhold om beboelseslejligheder i alle ejendomme med mindst 7 beboelseslejligheder. Ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder er ikke umiddelbart omfattet af princippet om omkostningsbestemt leje, men er i øvrigt gjort til genstand for særlig behandling i lovens kapitel 22.

#### *Til § 46*

Bestemmelsen svarer til § 5 i den gældende boligreguleringslov. Stk. 2 svarer til § 47, stk. 2, i den gældende lov om leje.

#### *Til § 47*

Bestemmelsen svarer for så vidt angår indholdet af § 47, nr. 1 og 2, til boligreguleringslovens § 7, idet hele systemet med senere udligning af overskud/underskud bevirker, at der fremtidig – i modsætning til hidtil – bliver tale om et egentligt budget.

Som noget nyt foreslås det, at mindre forbedringsudgifter kan optages på ejendommens driftsbudget og opkræves som et engangsbeløb, således at hele proceduren omkring varsling af mindre forbedringsforhøjelser kan undgås. Som noget nyt foreslås også, at der kun kan kræves lejeforhøjelse på grundlag af stigning i driftsudgifterne én gang om året.

#### *Til §§ 48 og 49*

Bestemmelserne svarer til boligreguleringslovens § 8, idet de dog er væsentlig mere detaljerede med hensyn til, hvilke driftsudgifter der kan indgå i budgettet. Opremsningen kan dog ikke betragtes som udtømmende. For så vidt angår nr. 6, bemærkes, at der er tale om de el- og gasudgifter som ikke er omfattet af forslagens § 117. Specielt om nr. 8, lejerrepræsentanternes udgifter, præciseres, at der ikke er tale om honorar til lejerrepræsentanterne.

At opkræve kontingent, jfr. nr. 9, til en grundejerforening, som udlejer har pligt til at være medlem af, forudsætter at pligten er knyttet til ejendommen, f.eks. fordi ejendommen har fællesarealer med andre ejendomme eller er deltager i et vejfællesskab.

Under den gældende lovgivning har de enkelte huslejenævn i vid udstrækning ved behandling af