

a og § 18 b i boligreguleringsloven, jf. boligreguleringslovens § 20, stk. 3.

Til nr. 41

Efter den gældende ordning inddriver kommunerne bindingsbeløb, der ikke indbetales rettidigt, i den kommune, hvor ejeren er bosat. Af administrative hensyn foreslås bestemmelsen ændret således, at inddrivelse foretages i den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Til nr. 42

Det foreslås præciseret, at også en på kontoen efter lejelovens § 63 a oparbejdet *negativ* saldo kan overføres til den i § 18 b i boligreguleringsloven nævnte konto ved kommunens overgang til reguleret kommune.

For ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder foreslås, at en positiv saldo udbetales til ejeren. Hvis kontoen er negativ, foreslås at ejeren fortsætter med at opkræve og binde afsætningsbeløbet, indtil kontoen er udlignet.

Til nr. 43 og 44

Efter § 64, stk. 4, fortsætter en beboerrepræsentation, indtil den beslutes ophævet. Denne bestemmelse kan volde udlejeren problemer i ejendomme, hvor de valgte beboerrepræsentanter f.eks. er flyttet, og hvor der ikke tages initiativ til, at nye vælges, eller at beboerrepræsentationen ophæves.

Der foreslås at indføre bestemmelser, der kan bidrage til at skabe klarhed over, om der stadig er beboerrepræsentation i den enkelte ejendom.

For det første foreslås indført en bestemmelse, hvorefter beboerrepræsentationen bortfalder, hvis der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

For det andet foreslås indført en bestemmelse, der giver udlejeren mulighed for – inden de 2 år er gået – via en henvendelse til lejerne at få konstateret, om beboerrepræsentationen er i funktion. Det foreslås således, at udlejeren skal kunne anmode samtlige beboelseslejere om inden en frist på mindst 6 uger (dog bortset fra juli måned) skriftligt at oplyse udlejeren om, hvem der er beboerrepræsentanter i ejendommen. Hvis udlejeren ikke har modtaget oplysning herom ved svarfristens udløb, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Til nr. 45

Som et led i styrkelsen af beboerdemokratiet udvikles beboerrepræsentanternes kompetence i en række henseender, herunder i relation til beboerrepræ-

sentanternes ret til at blive holdt løbende orienteret om forhold i ejendommen.

Det foreslås således, at udlejeren skal oplyse beboerrepræsentanterne om klager, der modtages fra beboere over andre beboere. Baggrunden for forslaget er, at beboerrepræsentanterne vil kunne indtræde i sådanne sager som rådgivere og mæglere og på denne måde – i de tilfælde, hvor det er muligt – bidrage til, at stridigheder imellem beboere bilægges på et så tidligt tidspunkt som muligt.

Endvidere foreslås, at udlejeren skal meddele beboerrepræsentanterne, når der sker skift i ejendommens lejerkræds, samt om indestående på en eventuel konto for indvendig vedligeholdelse for den pågældende lejlighed.

Hermed sikres, at beboerrepræsentanterne til enhver tid har overblik over den lejerkræds, der er grundlaget for repræsentationen. Samtidig sikres beboerrepræsentanterne overblik over de midler, som henstår til den indvendige vedligeholdelse for hele ejendommen.

Til nr. 46

Med de foreslåede bestemmelser søges såvel beboerindflydelsen som samarbejdet imellem lejere og udlejer i den enkelte ejendom styrket.

Det foreslås derfor fra starten at indrage beboerrepræsentanterne i processen i forbindelse med udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, for hvilke den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, og dermed opnå det bedst mulige samarbejde i ejendommen. På denne baggrund foreslås det, at udlejeren skal indkalde beboerrepræsentanterne til en orientering om og drøftelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Til brug for mødet skal udlejeren forudgående tilsende beboerrepræsentanterne materiale vedrørende det pågældende arbejde.

Det foreslås endvidere, at beboerrepræsentanterne, hvis de pågældende arbejder udbydes i (indbudt) licitation, samtidig med indkaldelsen skal tilbydes at udpege mindst én bydende i licitationen, samt at udlejeren i forbindelse med afholdelse af licitationsforretningen skal indkalde beboerrepræsentanterne skriftligt.

Bestemmelsen får virkning i de tilfælde, hvor udlejeren udbyder arbejder i bunden licitation. I sådanne tilfælde har udlejeren pligt til at antage det billigste tilbud. Udlejeren har dog mulighed for at tage forbehold i licitationsmaterialet, således at udlejeren forbeholder sig at kunne vælge frit imellem de indkomne tilbud.

Endvidere foreslås, at udlejeren i byggeperioden skal indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i