

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren, og det kan ikke med retsvirkning for lejerforholdet aftales, at lejeren herudover skal erlægge beløb, der ikke er indeholdt i lejen.

Stk. 4. Er fordelingen af udgifterne mellem lejerne ikke bestemt i lejeaftalen, sker den efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler enten efter gulvareal, rumfang eller varmemfordelingsmåler og — for så vidt angår levering af varmt vand — efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.“

32. I § 45, stk. 2, ændres „§ 44, stk. 2“ til: „§ 44, stk. 4“.

33. I § 54, stk. 2, ændres: „af udlejerens i så henseende givne“ til: „for ejendommen gældende“.

34. I § 55, stk. 4 og stk. 5, udgår: „jfr. § 15“.

35. Efter § 57 indsættes som ny paragraf:

„§ 57 a. Har et flertal af lejerne i en ejendom med mindst 24 lejemål på et beboermøde, hvortil samtlige lejere og udlejerens eller dennes repræsentant har været indbudt, valgt beboerrepræsentanter, eller er et flertal af lejerne tilsluttet en lejerforening, har repræsentanterne for beboerne eller lejerforeningen ret til at:

- 1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet, begge udarbejdet efter de i § 34 c nævnte principper;
- 2) være medbestemmende med hensyn til anvendelse af de til vedligeholdelse, renholdelse m. v. afsatte midler;
- 3) blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- 4) få forelagt udlejerens ønske om væsentlige forbedringer samt kræve forslag herom fra udlejerens til afstemning blandt beboerne;
- 5) kræve forbedringer gennemført, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og kan anvise mulighed for finansiering;
- 6) blive orienteret om ejerens begrundelse ved opsigelse af lejere, inden opsigelsen afgives.

7) afgive indstilling til udlejerens om opsigelse af lejere, der ikke overholder husordenen;

8) udarbejde ny husorden for ejendommen. Såfremt et flertal af lejerne godkender den, skal den være gældende, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Udlejerens er endvidere efter anmodning fra beboerrepræsentanterne eller lejerforeningens bestyrelse pligtig med disse at forhandle ethvert andet spørgsmål om ejendommens drift og andre forhold.

Stk. 3. Lejerrepræsentanter vælges for 1 år. Der vælges mindst 3 og højst 5. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Ejendomme, der har beboerrepræsentation, skal tilbydes repræsentanterne for beboerne eller lejerforeningen med henblik på ejendommens overtagelse på andelsbasis af et flertal af beboerne, forinden ejendommen overdrages til anden side. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om tilbudspligt i henhold til denne bestemmelse“.

36. I § 58, stk. 2, 3. pkt., ændres „søgnedag“ til: „hverdag“.

37. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres „5 år“ til: „2 år“.

38. I § 61 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

„Stk. 4. Ophører lejemålet af en beboelseslejlighed som følge af, at en lejer, som på grund af alder eller sygdom er ude af stand til fortsat at bebo det lejede, flytter til et plejehjem eller lignende, finder bestemmelsen i stk. 1, 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Stk. 4 bliver herefter stk. 5, hvor „stk. 1-3“ ændres til: „stk. 1-4“.

39. Efter § 62 indsættes i kap. XIII:

„§ 62 a. Såfremt en lejer ønsker at bytte sin beboelseslejlighed med en anden lejlighed til udleje, er hver af udlejerne forpligtet til at genudleje lejligheden til den, der indstilles af den fraflyttede lejer, til en rimelig leje og på de lejevilkår, der gælder for de øvrige lejere i ejendommen. Lejeren har ret til at indstille en ny lejer, hvis

1) ejendommen omfatter flere end 24 beboelseslejligheder,