

opnås ved brændselsindkøb, skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

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 varmefordelingsmåler og — for så vidt angår levering af varmt vand — efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.“

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

24. I § 48, *stk. 3*, udgår „80 pct. af“.

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

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

27. Efter § 57 indsættes som nyt kapitel:

„Kapitel XI A.

Om beboerrepræsentation m. v.

§ 57 a. I ejendomme med mindst 24 beboelseslejligheder kan lejerne opnå beboerrepræsentation, når et flertal af samtlige lejere på et beboermøde, hvortil også udlejerens har været indkaldt, har valgt beboerrepræsentanter, eller når det over for udlejerens dokumenteres, at et flertal af lejerne er tilsluttet en lejerforening. I sidstnævnte tilfælde repræsenterer lejerforeningens bestyrelse beboerne, hvis ikke disse selv ønsker at vælge repræsentanter.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejerens. Repræsentanterne har foruden forhandlingsret efter § 34 c og § 36 b særlig ret til at

- 1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet;
- 2) være rådgivende 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 vejledende afstemning blandt beboerne;

5) kræve rimelige forbedringer gennemført mod lejeforhøjelse efter reglerne herom, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og kan anvise normal finansieringsmulighed til dækning af udgifterne, og forbedringen, dens gennemførelse og finansiering kan ske uden ulempe for udlejerens;

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

Stk. 4. Boligministerens kan fastsætte nærmere regler for valget af beboerrepræsentanter og disses virksomhed.

§ 57 b. Flertallet af beboerne i en ejendom, for hvilken der er valgt beboerrepræsentation efter § 57 a, *stk. 1*, kan beslutte, at ejendommen skal tilbydes beboerne eller lejerforeningen med henblik på overtagelse af ejendommen på andelsbasis af et flertal af beboerne, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Ejeren af ejendommen skal have meddelelse om beslutningen efter *stk. 1*. Denne meddelelse skal indeholde oplysninger om, over for hvem et tilbud med bindende virkning kan afgives.

Stk. 3. Ejeren af ejendommen skal inden 4 uger efter, at en beslutning efter *stk. 1* er meddelt ham, lade tilbudspligten tinglyse på ejendommen.

Stk. 4. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 31. oktober 1973, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår disse er stiftet.

Stk. 5. Tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendommen eller af en del