

21. I § 51, stk. 1, udgår 2. pkt. Efter 3. pkt., der bliver 2. pkt. indføjes:

„Uanset en ved aftale eller på anden måde tidligere truffet bestemmelse om varmeregnskabsåret, kan udlejeren senest 3 måneder før en periodes udløb bestemme, at varmeregnskabsåret fremtidig skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må være højst 15 måneder.“

22. Til § 51, stk. 4, føjes:

„Aflægges regnskabet ikke inden en frist af 6 måneder fra varmeregnskabsperiodens slutning kan lejeren undlade at indbetale forskudsvis bidrag, indtil han har modtaget meddelelse om, at regnskabet er fremlagt og har modtaget det af ham for meget erlagte varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.“

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

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

25. Efter § 55 indsættes:

„§ 55 a. Når lejeren ønsker at forbedre det lejede for en bekostning, der overstiger 1 års leje på forbedringstidspunktet, kan han og udlejeren aftale, at der i tilfælde af lejerens fraflytning i de første 10 år efter forbedringens gennemførelse ydes ham en godtgørelse for den af ham erlagte udgift med fradrag af $\frac{1}{10}$ af beløbet for hvert år, han har benyttet forbedringen. Godtgørelsen ydes ved fraflytning i perioden enten af udlejeren eller af den nye lejer. Udlejeren har ved genudlejning ikke ret til lejeforhøjelse i det omfang, den nye lejer har erlagt godtgørelse til den tidligere lejer.“

26. Efter § 57 indsættes som nyt kapitel:

„Kapitel XI A.

Om beboerrepræsentation.

§ 57 a. I ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder har lejerne ret til medindflydelse på ejendommens drift efter reglerne i stk. 2 og 3, når et flertal af samtlige lejere

på et beboermøde, hvortil også udlejeren har været indkaldt, har valgt beboerrepræsentanter, eller når det over for udlejeren 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 udlejeren. Repræsentanterne har ret til at

- 1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren;
- 2) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de til vedligeholdelse, renholdelse m. v. afsatte midler. Rådgivningen må ske indenfor budgettets rammer eller — hvis lejernes ønsker er videregående end budgettet muliggør — kombineres med forhandling om lejeforhøjelse;
- 3) blive orienteret om udlejers ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- 4) udarbejde husorden for ejendommen. Såfremt et flertal af lejerne godkender den, skal den være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.
- 5) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de som følge af forbedringens gennemførelse fremkomne driftsudgifter.

Stk. 3. Udlejeren kan ikke forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- 1) iværksætte væsentlige forbedringer;
- 2) fremsætte krav om lejeforhøjelse for forbedringer, jfr. § 35, stk. 3;
- 3) opsigte lejere.

Stk. 4. Er beslutning efter stk. 3 uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

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

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for valget af beboerrepræsentanter og disses virksomhed.

Stk. 7. Reglerne i stk. 1-5 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerne.“