

tanter. Er en bygning opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne kun, når ejerlejligheden omfatter flere end 12 beboelseslejligheder.

*Stk. 2.* Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer. Repræsentanterne har ret til at

- 1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejer;
- 2) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de til vedligeholdelse, renholdelse m.v. afsatte midler og til at drøfte gennemførelsen af planlagte arbejder. Rådgivningen må ske inden for budgettets rammer eller — hvis lejernes ønsker er videregående, end budgettet muliggør — kombineres med forhandling om lejeforhøjelse;
- 3) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- 4) udarbejde husorden for ejendommen. Såfremt et flertal af lejerne godkender den, skal den være gældende, medmindre udlejer 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.* Udlejer 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 lejeren.

**§ 57b.** Flertallet af lejerne i en ejendom, for hvilken der er valgt beboerrepræsentation efter § 57 a, stk. 1, kan beslutte, at ejendommen skal tilbydes lejerne med henblik på overtagelse af ejendommen på andelsbasis af et flertal af lejerne, 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 gælder i 5 år fra beslutningens meddelelse, jfr. stk. 2. Lejerne kan i overensstemmelse med reglerne i stk. 1 og 2 forlænge tilbudspligten for perioder på 5 år ad gangen. Tilbudspligten falder bort, når antallet af beboelseslejligheder i ejendommen bliver 12 eller færre som følge af sammenlægning, udstykning eller opdeling i ejerlejligheder.

*Stk. 5.* Den tinglyste tilbudspligt respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 1. februar 1975, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår disse er stiftet.

*Stk. 6.* Tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendommen. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse, når

- 1) erhververen er staten, en kommune eller et saneringselskab,
- 2) ejendommen erhverves af en person ved arv, ved overtagelse til hensidende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo,
- 3) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, eller
- 4) overdragelse sker ved tvangsauktion.

*Stk. 7.* Tilbudspligten er opfyldt, når udlejer inden for det sidste år over for den i stk. 2, 2. pkt., nævnte repræsentant for lejerne har tilbudt beboernes flertal overtagelse af ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige handelsvilkår, som kan opnås ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at