

godtgørelsen lejerens udgift med fradrag af 1/10 af beløbet for hvert hele år, han har benyttet forbedringen.

Stk. 3. Udlejeren kan ved genudlejning enten kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forbedringen, eller kræve godtgørelsen betalt af den nye lejer.

Kapitel XI:

Beboerrepræsentation.

§ 64. I ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder har lejerne af beboelseslejlighederne ret til at vælge beboerrepræsentanter. Valget skal ske på et beboermøde. Ved oprettelse af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst halvdelen af lejerne i beboelseslejligheder deltage i beboermødet eller være repræsenteret ved et husstandsmedlem. For indtil 5 pct. af lejerne kan der gives møde ved fuldmagt, når lejernes fravær skyldes sygdom, bortrejse eller arbejdsmæssige forhold. Er der ved et senere beboermøde ikke den i 3. og 4. pkt. nævnte mødedeltagelse, bortfalder beboerrepræsentationen, såfremt udlejeren kræver det, og der ikke senest 1 måned efter er holdt et beboermøde med den i 3. og 4. pkt. nævnte mødedeltagelse. Boligministeren fastsætter i øvrigt nærmere regler om afholdelse af beboermøder og valg af beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene ialt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 3. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 13 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 4. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 13 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

§ 65. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for

ejendommens drift med udlejeren. Repræsentanterne har ret til at

- a) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren;
- b) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- c) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v. og drøfte gennemførelsen af planlagte arbejder;
- d) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse.

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

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47,
- b) iværksætte væsentlige forbedringer,
- c) fremsætte krav om lejeforhøjelse for forbedringer efter § 59,
- d) opsigte lejere.

Stk. 2. Er en beslutning efter stk. 1 uoprettelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

§ 67. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

§ 68. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel XII.

Brugsrettens overgang til andre.

(Fremleje, bytte m. v.).

§ 69. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje en del af sin lejlighed til