

Ejerens ret til at råde over nødvendige birum til installation af varmeanlæg svarer til lovens § 57.

*Til § 63.*

Reglerne om godtgørelse til lejere for de af dem udforte forbedringer svarer til lovens § 55 a med den ændring, at medens det hidtil har været en fast regel, at forbedringen skulle afskrives over 10 år, foreslås det nu overladt til parterne at aftale en anden – kortere eller længere – afskrivningsperiode, hvor forbedringens levetid taler derfor.

*Til kap. XI.*

Det foreslåede kap. XI svarer til lovens § 57 a om beboerrepræsentation. Resten af lovens kap. XI A, d.v.s. reglerne om tilbudspligt, er overført til et særskilt kapitel herom.

*Til § 64.*

Den foreslåede § 64, stk. 1, fastsætter i lighed med lovens § 57 a, stk. 1 og stk. 5, at lejere af beboelseslejligheder i ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder har ret til medindflydelse, når et beboermøde har valgt beboerrepræsentation.

Vedrørende oprettelse af beboerrepræsentation har der ofte været kritik af, at det har været for vanskeligt for lejerne at samle mere end halvdelen af beboerne til det stiftende beboermøde.

Der har derfor været fremsat ønske om at tillade, at lejerne kunne lade sig repræsentere ved fuldmagt, eller at kravet om mødeprocent nedsættes.

For at øge muligheden for, at lejerne kan få oprettet beboerrepræsentation, foreslås det derfor, at der for indtil 5 pct. af lejerne kan gives møde ved fuldmagt, når lejernes fravær skyldes sygdom, bortrejse eller arbejdsmæssige forhold.

Reglen om, at udlejerens skal indkaldes, jfr. § 57 a, stk. 1 og stk. 5, om valget af beboerrepræsentanter og disses antal forudsættes fastsat i boligministeriets bekendtgørelse om beboerrepræsentation.

Efter den gældende bekendtgørelse er senere beboermøder beslutningsdygtige, selv om ikke halvdelen af beboelseslejerne er til stede, medmindre udlejerens på mødet modsætter sig dette.

Denne regel skønnes at virke mindre hensigtsmæssig. Det foreslås i loven fastsat, at udlejerens ved senere beboermøder kan kræves, at mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne deltager. Denne regel forudsættes uddybet i bekendtgørelsen ved en bestemmelse om, at udlejerens, hvis færre end  $\frac{1}{3}$  af lejerne er mødt på et senere beboermøde, kan kræve indkaldt til ekstraordinært beboermøde til afgørelse af, om bebo-

errepræsentationen skal opretholdes. Dette kan kun ske, hvis mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne møder.

Stk. 2 er nyt. Det foreslås her fastsat, at hvis flere ejendomme, der ejes af den samme ejer, er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og disse ejendomme har fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab, kan beboerrepræsentation etableres, når ejendommene ialt har 13 lejligheder. I så fald skal beboerrepræsentationen omfatte hele bebyggelsen.

Baggrunden for denne bestemmelse er, at i bebyggelser, der er opført på flere matrikelnumre, har det voldt vanskeligheder at afgøre, om der skal vælges én beboerrepræsentation for hele enheden under ét, eller om der skal vælges beboerrepræsentanter for hvert matrikelnummer for sig.

Tilsvarende problem opstår ved fortolkningen af begrebet ejendom i boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje.

Allerede i forbindelse med lovændringen i juni 1975 var man inde på, at ejendomsbegrebet ikke bør fortolkes for snævert i relation til begrebet omkostningsbestemt leje. Således udtalte ministeriet i pkt. 11 i cirkulæret af 26. juni 1975, at det ikke kan udelukkes, at det kan være hensigtsmæssigt at behandle flere matrikelnumre som én ejendom, hvor de fleste matrikelnumre danner en naturlig enhed, der også hidtil har udgjort en økonomisk enhed.

Fordelen ved ét samlet budget for en større bebyggelse er, at dette medfører ensartet lejefastsættelse for hele bebyggelsen, hvorved man opnår, at lejligheder af samme type i pågældende bebyggelse får samme leje.

Det må derfor anses for hensigtsmæssigt, at det fastsættes, at ikke blot hvor ejendommene er samvurderet, men også hvor de uden at være samvurderet er opført som en samlet bebyggelse, der ejes af samme ejer og har fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab, skal beboerrepræsentationen omfatte hele bebyggelsen.

Stk. 3 og 4 vedrører beboerrepræsentation i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger.

For ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, er der i § 16 i lov om ejerlejligheder fastsat detaljerede regler for beboerdemokrati.

Det foreslåede stk. 2 må føre til, at beboerdemokrati kan oprettes og opretholdes også i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og de særlige bestemmelser herom i ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1-3, kan således ophæves.

Både i ejerlejlighedsejendomme og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, savnes der