

- at arbejder skal overdrages håndværkere udvalgt ved licitation,
7. at få adgang til regnskabsmaterialet og alle bilag, når arbejder, jf. pkt. 6, er afsluttet,
 8. at få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen. Driftsbudgettet skal være opstillet som de senest aflagte regnskaber og have samme periode, ligesom eventuelle ændringer i grundlaget for udarbejdelse af budgettet i forhold til regnskabet klart skal præciseres,
 9. at få udleveret den af en energikonsulent udarbejdede opstilling efter lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger,
 10. at få udleveret den af en varmekonsulent udarbejdede rapport efter regler udstedt i medfør af byggeloven,
 11. at få foretaget en vurdering af ejendommens energiøkonomiske stand efter § 7 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger,
 12. at få fortaget en gennemgang af ejendommen ved en ekspert i svampeskader og få udleveret en kopi af en af denne udarbejdet rapport, medmindre en sådan er udarbejdet inden for de seneste 5 år. Konstaters der svampeskader i ejendommen under en gennemgang som nævnt i 1. pkt., gælder 1. pkt., uanset tidspunktet for den sidst udfærdigede rapport.

Stk. 2. Dispositioner i henhold til stk. 1, nr. 1, 2 og 5, kan af udlejeren indbringes for huslejenævnet. Dispositioner i henhold til stk. 1, nr. 5, kan desuden indbringes for huslejenævnet af lejermindretallet.

Stk. 3. Lejerrepræsentanterne kan kræve, at alle drøftelser med administrationen foregår under deltagelse af udlejeren eller en person, der har fuldmagt til at handle på udlejers vegne.

Stk. 4. I øvrigt fremgår lejerrepræsentanternes beføjelser af de punkter i denne lov, hvori de er nævnt.

§ 40. Udlejeren kan ikke, førend lejerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- 1) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 46,
- 2) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse.

§ 41. Er der valgt lejerrepræsentanter, kan der på et lejermøde vedtages en husorden, som

skal gælde, 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 ejere/andelshavere og lejere indkaldes til det møde, der træffer afgørelse om husordenen. Hver enhed kan afgive 1 stemme.

§ 42. I ejendomme, jf. § 3, stk. 1, nr. 1–3, der er opdelt i ejerlejligheder, og hvor mindst 6 lejligheder er lejet ud, har en repræsentant for et flertal af de lejere, der ikke kan være repræsenteret af en lejerrepræsentation efter § 38, ret til at drøfte anliggender, der er fælles for alle beboerne, med ejerforeningen og lejerrepræsentanterne.

§ 43. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

Kapitel 8

Fastsættelse og ændring af lejen

§ 44. Reglerne i dette kapitel gælder alle lejeforhold.

§ 45. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) lejeforhøjelser, der er gennemført efter §§ 86 og 88, jf. § 81, stk. 3,
- 2) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejers tilladelse, og
- 3) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejeafslutning for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren, end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 5. Uanset stk. 4 kan der ved genudlejlning aftales en leje efter stk. 1–3, hvis lejemålet er forbedret for udlejers regning, uden at der