

§ 37. Reglerne i § 35 og § 36, 1. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 7

Lejerrepræsentation

§ 38. I ejendomme med mindst 6 lejemål har lejerne ret til at vælge lejerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelse af lejerrepræsentation i en ejendom kan flertallet af de på et møde fremmødte lejere vælge lejerrepræsentanter. Der kan vælges indtil 5 lejerrepræsentanter. Udlejereren skal indkaldes til mødet.

Stk. 3. Hvis fremmødet ikke er mindst 50 pct. på oprettelsesmødet og udlejereren er til stede på dette møde, kan udlejereren på mødet kræve, at oprettelsen af lejerrepræsentation i ejendommen bekræftes ved en urafstemning blandt samtlige lejere. Beslutningen er herefter gyldig, hvis et flertal af de afgivne stemmer bekræfter den.

Stk. 4. I ejendomme med mindre end 6 lejemål har et flertal af lejerne samme beføjelser som lejerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejereren. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 5. I stedet for valg efter stk. 2, 1. pkt., kan flertallet af de på et møde fremmødte lejere beslutte, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse er lejerrepræsentationen, såfremt et flertal af ejendommens lejere er tilsluttet foreningen, og såfremt foreningen kun har medlemmer, der er lejere i ejendommen. Stk. 2, 2. og 3. pkt., og stk. 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om lejerrepræsentation, herunder om afholdelse af de i stk. 2 og 4 og § 41 nævnte møder.

Stk. 7. På et møde, hvortil samtlige lejere er indkaldt med 8 dages varsel, skal der træffes beslutning om, hvilket beløb pr. lejemål der skal opkræves til dækning af udgifterne ved lejerrepræsentationens arbejde for ejendommen.

Stk. 8. Lejerrepræsentanterne skal give meddelelse til udlejer om beløbets størrelse. Udlejer opkræver beløbet hos lejerne sammen med huslejen, jf. § 47, stk. 2, og overfører det til en af lejerrepræsentationen oprettet konto.

Stk. 9. Lejernes bidrag efter stk. 7 til lejerrepræsentationens arbejde for ejendommen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og

opkræves uden varsel efter et beboermødes beslutning.

Stk. 10. Er der oprettet lejerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den besluttet ophævet. En beslutning om at ophæve lejerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2 og 4.

Stk. 11. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om lejerrepræsentation, hvis udlejereren ejer mindst 6 lejemål i ejerforeningen. Lejerrepræsentanterne skal have adgang til ejerforeningens generalforsamling som observatører og skal indkaldes til generalforsamlingen samtidig med ejerforeningens medlemmer. 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 de lejere, der ikke kan være repræsenteret af en lejerrepræsentation efter stk. 1, adgang til ejerforeningens generalforsamling efter reglerne i 2. pkt.

Stk. 12. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om lejerrepræsentation, hvis mindst 6 lejemål er udlejet til andre end andelshavere. Reglerne i stk. 11, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 39. Lejerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejereren. Repræsentanterne har således ret til

1. mindst 1 gang årligt at få udleveret ejendommens driftsregnskab med kopier af tilhørende bilag samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelse med udlejereren,
2. at ansætte ejendommens administrator og ejendomsfunktionærer samt fastsætte sidstnævntes arbejdsområder og funktioner,
3. at træffe afgørelse med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m.v., og deltage i drøftelsen af gennemførelsen af planlagte arbejder,
4. at forestå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering af de øgede udgifter, der følger af forbedringens gennemførelse. Finansieringsanvisningen omfatter ret til at kræve lånemulighed i Grundejernes Investeringsfond udnyttet,
5. at træffe beslutning om, at forbedringer i