

- henhold til pkt. 4 gennemføres, hvis mindre end 25 pct. af lejerne har modsat sig dem,
6. at føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen, herunder træffe beslutning om, 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 foretaget en gennemgang af ejendommen ved en ekspert i svampeskader og få udleveret en kopi af en af denne udarbejdede rapport, medmindre en sådan er udarbejdet inden for de seneste 5 år. Konstatere 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 udlejerens indbringes for huslejenævnet. Dispositioner i henhold til stk. 1, nr. 5, kan desuden indbringes for huslejenævnet af lejerindretallet.

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

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

§ 40. Udlejerens 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 lejemøde vedtages en husorden, som skal gælde, medmindre udlejerens 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 lejerens har udført for egen regning med udlejerens 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 lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales lejevilkår, der efter en samlet bedøm-