

Beboerrepræsentation jfr. lejelovens bestemmelser:

§ 64. I ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 4. Er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den besluttet ophævet, jf. dog stk. 5 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejeren anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejeren ved svarfristens udløb ikke har modtaget den ubedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Stk. 6. Beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Stk. 7. 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 i alt 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. 8. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 9. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Stk. 10. Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 65. Formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejeren og være forhandlingspart over for udlejeren. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at

den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejer i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejer og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejer bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentanterne kan

- 1) få oplysning om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den,
- 2) drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer,
- 3) blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen, og
- 4) blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 2. Inden udlejer i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejer fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejer senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejer skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejer ikke forpligtelserne efter stk. 2 og 3, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves.

§ 66. (Ophævet)

§ 66 a. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser på maksimalt 64 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Huslejenævnet kan på en lejers begæring tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejer, såfremt den er åbenbart urimelig. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt

en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 67. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejer 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 en stemme.

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

Ministeriets vejledning i forbindelse med beboerrepræsentation:

Hvordan oprettes en beboerrepræsentation?

Beboerrepræsentation oprettes ved, at mindst 50 procent af de fremmødte lejere på et beboermøde for ejendommens beboelseslejere vælger beboerrepræsentanterne. Er der ikke 50 procent af lejerne til stede på beboermødet, skal beslutningen efterfølgende bekræftes ved en urafstemning blandt samtlige beboelseslejere. Der er ikke krav om, at et flertal af lejerne skal være fysisk tilstede på mødet. Lejerne kan lade sig repræsentere ved fuldmagt.

Beboermødet kan indkaldes af:

- enhver lejer af en beboelseslejlighed
- et medlem af en lejers husstand
- en lejerforening, der har medlemmer blandt beboerne

Til beboermødet skal indkaldes:

- lejere af beboelseslejligheder, bortset fra lejere i fremlejerforhold
- lejere af separate enkeltværelser
- lejere af erhvervslejemål og
- udlejer

Kun lejere af beboelseslejligheder og disses husstandsmedlemmer har stemmeret og er valgbare.

I ejendomme med 13 eller flere beboelseslejemål skal der vælges mindst tre beboerrepræsentanter, mens der i ejendomme med færre end 13 beboelseslejemål skal vælges mindst én. Der kan endvidere vælges suppleanter for beboerrepræsentanterne.

Når beboerrepræsentanterne er valgt, skal de give udlejeren besked om, hvem der er valgt. Så ved udlejeren, hvem han skal kontakte, når han ifølge lejelovgivningen har pligt hertil.

Samtidig med etableringen skal det besluttes, hvilket beløb indtil 339 kroner årligt pr. beboelseslejlighed (2015-niveau), der skal opkræves til dækning af beboerrepræsentationens arbejde.

Beslutningen skal meddeles udlejeren, der opkræver beløbet sammen med huslejen, og udbetaler det til beboerrepræsentanterne i takt hermed. Udlejeren skal ikke inddrive beløbet hos lejerne, hvis der ikke betales frivilligt.

Beløbet forudsættes fortrinsvis at dække udgifter i forbindelse med beboerrepræsentanternes eller talsmændenes løbende arbejde såsom indkaldelse og afholdelse af beboermøder og udarbejdelse af materiale hertil.

Beløbet rækker næppe til aktiviteter til styrkelse af repræsentanternes kendskab til lovgrundlaget i form af deltagelse i kurser og lignende.

Beboerrepræsentanter kan ikke opsiges, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede.

En lejer, der er valgt som beboerrepræsentant, kan ikke fortsætte som beboerrepræsentant, når vedkommende flytter.

Hvad kan en beboerrepræsentation?

En beboerrepræsentations muligheder for at påvirke udlejers beslutninger kan inddeles i følgende hovedområder:

- Udlejerens løbende drift af ejendommen
- Udlejerens regulering af lejen
- Udlejerens vedligeholdelsesarbejder
- Udlejerens forbedringsarbejder.

Beboerrepræsentationen og ejendommens løbende drift

Beboerrepræsentanterne kan:

- **få oplysning, om hvem der ejer ejendomme, og hvem der administrerer den**
- **drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren**
- **blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen**
- **blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer**