

# Beboerrepræsentation

---

Lejelovgivningen opererer med to former for beboerdemokrati i private udlejningsejendomme: talsmandsordningen for de mindre ejendomme og beboerrepræsentation for de større ejendomme.

---

Beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne har i privat udlejningsbyggeri en række forskellige muligheder for at øve indflydelse på den måde, som udlejer skal tilrettelægge sin virksomhed på.

Talsmandsordningen og beboerrepræsentation adskiller sig fra almindelige beboer- eller lejerforeninger ved, at der ikke er tale om, at den enkelte lejer er medlem.

En beslutning om at oprette en talsmandsordning eller beboerrepræsentation er en beslutning om at indføre en lovmæssig beboerdemokratisk organisering af forholdet imellem ejendommens lejere og ejer.

Selvom det ikke fremgår direkte af bestemmelserne, antages "lejere" i relation til reglerne om beboerrepræsentation alene at omfatte lejere af beboelseslejligheder. Lejere af separate enkeltværelser er ikke omfattet. Desuden er lejere, der har fremlejet en lejlighed, ikke omfattet.

## **Ejendomme hvor der kan oprettes talsmandsordning**

I ejendomme med tre til fem beboelseslejligheder kan beboelseslejerne vælge en talsmand til at repræsentere sig i forhold til udlejeren. Grundlaget for talsmandsordningen er, at flertallet af lejere i de disse ejendomme har samme beføjelser, som beboerrepræsentationen har i andre ejendomme.

Flertallet af lejere skal vælge en talsmand, som udøver den kompetence, der er tillagt lejerflertallet.

Loven regulerer ikke, hvordan talsmandsordningen skal organiseres i praksis, men det fremgår af beboerrepræsentationsbekendtgørelsen, at den finder tilsvarende anvendelse på talsmandsordningen. Ordningen indebærer dermed ikke nødvendigvis, at lejerne skal vælge én talsmand, som fungerer i alle relationer.

Lejerne kan beslutte at vælge talsmænd til varetagelse af beføjelserne i relation til konkrete opgaver eller problemstillinger. Det betyder, at der kan vælges flere talsmænd på samme tid til repræsentation i forskellige relationer med forskellige lejerflertal bag sig.

## **Ejendomme hvor der kan oprettes beboerrepræsentation**

I ejendomme med seks eller flere beboelseslejemål kan beboelseslejerne vælge at etablere beboerrepræsentation.

Udlejede beboelseslejligheder i en ejendom, som ejes af en andelsboligforening, anses som én ejendom. Tilsvarende gælder i en ejendom opdelt i ejerlejligheder, hvor samme ejer af ejerlejligheder lejer flere lejligheder ud.

I lejeloven er fastsat regler for, hvordan beboerrepræsentation oprettes og nedlægges. I

beboerrepræsentationsbekendtgørelsen findes desuden nærmere regler om beboerrepræsentationens arbejde såsom:

- Afholdelse af beboermøder
- Valg af beboerrepræsentanter
- Betaling til beboerrepræsentanternes arbejde

### **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 valg-bare.

I ejendomme med 13 eller flere beboelseslejemål skal der vælges tre beboerrepræsentanter, mens der i ejendomme med færre end 13 beboelseslejemål skal vælges 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 343 kroner årligt pr. beboelseslejlighed (2017-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.

### **Det årlige beboermøde**

Beboerrepræsentanterne skal i hvert kalenderår inden den 1. april afholde beboermøde. På mødet:

- aflægges beretning og regnskab for det forløbne år. Der er ikke fastsat nærmere regler om revision af regnskabet
- fastsættes det beløb, som skal opkræves til dækning af beboerrepræsentationens arbejde indtil 343 kroner årligt pr. beboelseslejlighed (2017-niveau)
- vælges beboerrepræsentanter
- besluttes, hvad beboerrepræsentationen skal beskæftige sig med i fremtiden

Herudover kan der afholdes ekstraordinært beboermøde:

- når beboerrepræsentanterne beslutter det
- når det er besluttet på et tidligere beboermøde
- når mindst 1/4 af lejerne anmoder om det

Vælges nye beboerrepræsentanter eller ændres beløbet til beboerrepræsentationen, skal udlejeren have besked.

### **Hvordan nedlægges beboerrepræsentationen?**

Beboerrepræsentationen kan nedlægges, ved at der indkaldes til et beboermøde, hvor de fremmødte beslutter at nedlægge beboerrepræsentationen. Beslutningen om nedlæggelse af beboerrepræsentationen træffes efter de samme retningslinjer, som gælder ved etablering af beboerrepræsentationen.

Desuden bortfalder beboerrepræsentationen, hvis der ikke i to år har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter.

Endelig kan udlejeren, hvis der er usikkerhed om, hvorvidt beboerrepræsentationen er i funktion, skriftligt anmode samtlige beboelseslejere om inden for en frist på mindst 6 uger skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Har udlejeren ikke ved svarfristens udløb modtaget oplysning herom, anses beboerrepræsentationen herefter for bortfaldet.

### **Hvad kan en beboerrepræsentation?**

En beboerrepræsentations muligheder for at påvirke udlejers beslutninger kan indeles 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

### **Beboerrepræsentationen og lejeregulering, der ikke er særligt tilknyttet forbedringer**

Beboerrepræsentanterne kan klage på vegne af samtlige lejere ved lejeforhøjelser som følge af varmeregnskaber og imod vandregnskaber.

- Handlemuligheder for beboerrepræsentationen i boliger, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi.

Beboerrepræsentanterne kan indbringe en sag om lejenedsættelse efter reglerne om det lejedes værdi for huslejenævnet.

- Handlemuligheder for beboerrepræsentationen i boliger, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt

For store ejendomme i regulerede kommuner findes en række særlige regler om, hvad beboerrepræsentanterne kan og udlejeren skal i forbindelse med regulering af den omkostningsbestemte husleje.

Senest 7 dage før varsling af en omkostningsbestemt husleje-forhøjelse skal udlejeren varsle beboerrepræsentationen om leje-forhøjelsen. Varslingen skal indeholde:

- Kopi af varslings-skrivelsen til lejerne
- Oplysninger om det gældende budget og om det nye budget
- Fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse

Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen af omkostningsbestemt leje-forhøjelse ugyldig.

Beboerrepræsentanterne kan herudover inden for visse frister forlange yderligere redegørelse for budget og vedligeholdelsesregnskab. Overholder udlejeren ikke disse krav, er varslingen ugyldig.

Beboerrepræsentanterne kan på vegne af lejerne klage over udlejerens omkostningsbestemte leje-forhøjelser. Vil udlejeren fastholde kravet, skal sagen indbringes for huslejenævnet.

Beboerrepræsentanterne kan også klage til udlejeren over en leje-forhøjelse, der skyldes skatte- og afgiftsstigninger. Vil udlejeren fastholde kravet, skal sagen indbringes for huslejenævnet.

Beboerrepræsentanterne kan indhente kontroltilbud på visse poster i det omkostningsbestemte husleje-budget og anbefale udlejeren at acceptere dem. Vil udlejeren ikke acceptere disse tilbud, kan huslejenævnet på beboerrepræsentanternes opfordring pålægge udlejeren at benytte tilbuddet. For at kunne pålægge udlejeren at benytte beboerrepræsentationens tilbud, skal huslejenævnet vurdere, at tilbuddet er bedre end udlejerens eget.

### **Beboerrepræsentationen og vedligeholdelse af ejendommen**

- For store ejendomme i regulerede kommuner gælder, at beboerrepræsentationen skal indkaldes til møde af udlejeren med henblik på udarbejdelse og revision af en vedligeholdelsesplan. Beboerrepræsentationen og udvendige vedligeholdelseskonti

Beboerrepræsentanterne kan - ligesom et flertal af lejerne - foreslå, hvordan pengene på bindingskontoen skal bruges.

Desuden kan huslejenævnet efter krav fra beboerrepræsentanterne - eller et flertal af lejerne - nedsætte afsætningsbeløbet på bindingskontoen i en periode på indtil fem år, blandt andet:

- hvis der står et beløb på kontoen, der svarer til de seneste fem års hensættelser eller
- hvis der ikke er behov for større beløb på grund af ejendommens vedligeholdelsesstand

Når udlejeren beder om udbetaling fra bindingskontoen, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne samtidig have meddelelse om, hvilke relevante udgifter udlejeren har haft, og hvilket beløb der ønskes udbetalt.

Protesterer beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet imod udbetalingen inden seks uger efter meddelelsen, skal sagen indbringes for huslejenævnet, hvis udlejeren ønsker at fastholde udbetalingskravet.

### **Beboerrepræsentationen og forbedringer**

Udlejeren må ikke begynde på forbedringsarbejder, som medfører lejeforhøjelse for beboelseslejemålene, før beboerrepræsentanterne med rimeligt varsel er blevet skriftligt indkaldt til et møde, der afholdes med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder. Udlejer skal forud for mødet fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Udlejerens manglende overholdelse af denne pligt medfører, at udlejeren udelukkes fra at opkræve lejeforhøjelsen.

Beboerrepræsentanterne skal indkaldes til møde om gennemførelse af planlagte forbedringsarbejder, når det vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 61 kr. pr. m<sup>2</sup> (2017-niveau).

På mødet med beboerrepræsentationen skal der orienteres om:

- forbedringsarbejdet
- udbudsmaterialet
- overslag over forbedringsforhøjelsen

Når arbejdet udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, har beboerrepræsentanterne krav på at udpege mindst én bydende i licitationen samt krav på at blive indkaldt til deltagelse i licitationsforretningen.

For store ejendomme i regulerede kommuner gælder en særlig regel om, at udlejeren skal varsle beboerrepræsentationen, inden han gennemfører større forbedringsarbejder.

Det drejer sig om forbedringsarbejder, som vil medføre en huslejestigning på mere end 98 kr. pr. m<sup>2</sup> om året (2017-niveau) sammenlagt med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste tre år.

Varslingen skal være skriftlig og indeholde:

- en beskrivelse af arbejdet
- et overslag over udgifterne
- oplysning om finansieringen
- lejeforhøjelsens forventede størrelse
- oplysning om beboerrepræsentationens adgang til at klage skriftligt inden 6 uger.

Hvis beboerrepræsentanterne inden seks uger efter varslingen klager imod det varslede forbedringsarbejde, skal udlejeren inden yderligere seks uger indbringe sagen for huslejenævnet, som kan modsætte sig iværksættelsen.

### **Aftale om forbedringer med beboerrepræsentationen**

Beboerrepræsentanterne kan på lejernes vegne aftale forbedringsarbejder med udlejeren. Det drejer sig om forbedringsarbejder, som sammen med øvrige forbedringer, der er gennemført efter aftale med beboerrepræsentanterne, medfører lejeforhøjelse på indtil 98 kroner pr. m<sup>2</sup> (2017-niveau). Beboerrepræsentanterne skal sikre sig, at der er flertal for aftalens indgåelse blandt beboelseslejerne.

Det kan i denne forbindelse aftales, at forbedringsforhøjelsen beregnes på en anden måde, end når udlejeren beregner lejeforhøjelse for forbedringsarbejder, som udlejeren ensidigt beslutter at gennemføre.

Lejerne kan altid kræve lejenedsættelse, hvis den samlede leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

### **Beboerrepræsentationen og energibesparende forbedringer**

Beboerrepræsentanterne kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan for ejendommen, når der samtidig anvises finansiering af de driftsudgifter, arbejderne gennemførelse medfører.

Hvis udlejeren leverer varme og varmt vand, og udgifterne hertil er højere end halvdelen af lejen, kan beboerrepræsentanterne forlange, at arbejderne, som er foreslået i en energiplan, gennemføres. Foreligger der ikke en energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan beboerrepræsentationen kræve en energiplan gennemført.

Beboerrepræsentanterne kan forlange de i energiplanen anbefalede arbejder udført, hvis man accepterer en aftale om lejeforhøjelse til dækning af de udgifter, der er forbundet med arbejderne.

Huslejenævnet kan på opfordring af beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet afgøre, om betingelserne for krav om gennemførelse af de omhandlede energibesparende arbejder er opfyldt.

### **Beboerrepræsentationen og anvendelse af midler på bindingskonto i uregulerede kommuner**

For ejendomme med mere end to beboelseslejligheder, som ikke er beliggende i regulerede kommuner og som er opført før 1970, gælder særlige regler om beboerrepræsentanternes beføjelser vedrørende forbedringer.

Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne i sådanne ejendomme kan foreslå arbejder, som de afsatte midler på bindingskontoen kan anvendes til. Det er fortrinsvis arbejder, som vedrører brandsikring og energibesparelse.

Beboerrepræsentanterne eller lejerne har endvidere tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning krav på at få udleveret årsregnskabet for kontoen.

Når udlejer skal have udbetalt penge fra kontoen, skal beboerrepræsentanterne samtidig have meddelelse om, hvilke udgifter udlejer har afholdt, og hvilke beløb der kræves udbetalt. Beløbet udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet inden seks uger efter meddelelsen protesterer imod udbetalingen. Fastholder udlejer udbetalingskravet trods beboerrepræsentationens protest, skal sagen indbringes for huslejenævnet.

### **Beboerrepræsentationen og anvendelse af midler på vedligeholdelseskonto i regulerede kommuner**

Beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet kan acceptere, at udlejer anvender beløb fra ejendommens vedligeholdelseskonto - såvel regnskabskonto som bindingskonto - til dækning af udgifter til forbedring, isolering eller lignende.

Sidst opdateret: 18.01.2019