

Udskriftsdato: 9. februar 2023

BEK nr 748 af 30/05/2022 (Gældende)

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Ministerium: Indenrigs- og Boligministeriet

Journalnummer: Indenrigs- og Boligmin., j.nr. 2022-1473

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

I medfør af § 192, stk. 10, i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje fastsættes:

§ 1. Lejerne kan etablere beboerrepræsentation i:

- 1) En ejendom, der består af mindst 6 beboelseslejligheder.
- 2) En ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, når udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.
- 3) En ejendom, der ejes af en andelsboligforening, hvis mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere.

Stk. 2. 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 6 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne tilfælde skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne af beboelseslejligheder samme beføjelser, som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Lejerne skal vælge en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejer. Reglerne i §§ 2-9 finder tilsvarende anvendelse.

§ 2. Enhver lejer af en beboelseslejlighed, et medlem af dennes husstand eller en lejerforening, som har et eller flere medlemmer blandt beboerne af beboelseslejligheder, kan indkalde til beboermøde for at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Indkaldelse skal ske med mindst 8 dages varsel ved opslag på passende sted og eventuelt samtidig ved brev til samtlige lejere i ejendommen, herunder også til andre lejere end lejere af beboelseslejligheder. Udlejer indkaldes skriftligt med samme varsel.

Stk. 3. Adgang til beboermødet har lejere af beboelseslejligheder, medlemmer af disses husstande, lejere af enkeltværelser, erhvervslejere, fuldmægtige for lejerne, repræsentanter for udlejer og - såfremt en lejer ønsker det - repræsentanter for en lejerforening, hvoraf pågældende er medlem.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 gælder ikke for lejere i fremlejerforhold.

§ 3. Beboermødet kan oprette en beboerrepræsentation og vælge beboerrepræsentanter, når mindst 50 pct. af de fremmødte lejere af beboelseslejligheder giver tilslutning hertil.

Stk. 2. Fremmøde efter stk. 1 kan ske ved lejerens personlige fremmøde. Fremmøde kan endvidere ske ved, at lejer lader sig repræsentere af et husstandsmedlem. Endelig kan fremmøde ske ved fuldmagt.

Stk. 3. Er ikke 50 pct. af samtlige lejere af beboelseslejligheder fremmødt, jf. stk. 2, på beboermødet, skal beslutning om at oprette beboerrepræsentation efterfølgende bekræftes ved en urafstemning blandt lejerne af beboelseslejlighederne.

Stk. 4. Beboerrepræsentationen er herefter oprettet, såfremt flertallet af de ved urafstemningen afgivne stemmer går ind herfor.

Stk. 5. Urafstemningen er skriftlig. Hvert enkelt beboelseslejlighed har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Stk. 6. Reglerne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse ved beslutninger om at ophæve beboerrepræsentationen.

§ 4. Beboermødet vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Beboermødet foretager valg af beboerrepræsentanter og suppleanter for disse. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 beboelseslejligheder skal der vælges 1 beboerrepræsentant. Der kan samtidig ske valg af revisor. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Valgbare som beboerrepræsentanter og revisor er lejere af beboelseslejligheder i ejendommen og medlemmer af disses husstand. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejeforhold.

Stk. 4. På beboermødet skal der træffes beslutning om, at et beløb på indtil 509 kr. årligt pr. beboelseslejlighed skal opkræves til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen. Opkrævning af større beløb kan ske med tilslutning fra den enkelte lejer.

Stk. 5. Det i stk. 4 nævnte beløb er opgjort i 2022-niveau og reguleres en gang årligt 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.

§ 5. Når beboerrepræsentanterne er valgt, påhviler det dem at meddele udlejeren resultatet af valget med angivelse af, til hvem udlejeren med frigørende virkning kan eller skal henvende sig angående spørgsmål, som kan eller skal forelægges for beboerrepræsentanterne.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne skal samtidig give meddelelse til udlejeren om størrelsen af det beløb, der er truffet beslutning om i henhold til § 4, stk. 4. Udlejeren opkræver beløbet hos lejerne af beboelseslejligheder sammen med huslejen og udbetaler det til beboerrepræsentanterne i takt hermed. Beløbet skal fremgå af huslejeopkrævningen.

Stk. 3. I ejendomme med 3 beboerrepræsentanter tegner beboerrepræsentanterne i forening beboerrepræsentationen. I ejendomme med 1 beboerrepræsentant tegner beboerrepræsentanten beboerrepræsentationen udadtil.

Stk. 4. Denne bekendtgørelse udgør beboerrepræsentationens vedtægter, medmindre andet som supplement hertil er besluttet.

§ 6. Beboerrepræsentanterne kan beslutte at søge bistand i en lejerforening, herunder ved fuldmagt videregive rettigheder, som beboerrepræsentationen har, til lejerforeningen. Udlejeren kan ikke modsætte sig, at lejerforeningen som bistand for beboerrepræsentanter deltager med 1 repræsentant i forhandlinger om ejendommens forhold.

Stk. 2. Hvervet som beboerrepræsentant bortfalder ved den valgte persons fraflytning. Det samme gælder hvervet som revisor.

§ 7. De valgte beboerrepræsentanter skal i hvert kalenderår inden 1. april afholde beboermøde i ejendommen. Dagsordenen for beboermødet skal mindst omfatte følgende punkter:

- 1) Aflæggelse af beboerrepræsentanternes beretning samt regnskab for det forløbne år.
- 2) Fremtidig virksomhed.
- 3) Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde, jf. § 4, stk. 4.
- 4) Valg af beboerrepræsentanter og eventuelt af revisor.

Stk. 2. Reglerne i § 2, stk. 2-4, og i § 5 finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Beboermøde afholdes endvidere, når beboerrepræsentanterne finder anledning hertil, eller når mindst 1/4 af lejerne af beboelseslejligheder begærer dette, eller når der på et tidligere beboermøde er truffet beslutning herom.

Stk. 2. Reglerne i § 2, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

§ 9. Beboermødets beslutninger træffes på grundlag af almindelig stemmeflerhed blandt de mødende lejere af beboelseslejligheder. Hver beboelseslejlighed har 1 stemme. Stemmeret kan udøves af et husstandsmedlem eller ved fuldmagt. Udlejeren kan ikke udøve stemmeret for lejeren ved fuldmagt.

Stk. 2. Til beslutninger vedrørende forslag om husorden, jf. lejelovens § 193, kræves, at et flertal af samtlige beboelseslejere på et beboermøde stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst halvdelen af de fremmødte beboelseslejere, afholdes nyt beboermøde inden 1 måned, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med halvdelen af de afgivne stemmer.

Stk. 3. 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. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse.

§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2022.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriet, den 30. maj 2022

CHRISTIAN RABJERG MADSEN

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen