

del af boligkontrakten og vil ifølge forslaget tilsidesætte eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det foreslås derfor samtidig, at en ordning skal have haft virkning i mindst 5 år, før der kan ske overgang til en anden ordning.

Da de foreslåede regler iøvrigt indebærer et ændret indhold af specielt A-ordningen – som er vedtaget i langt de fleste selskaber, ca. 96 pct. – foreslås dog også, at den hidtidige ordning efter den 1. juli 1987 skal kunne ændres, uanset at den på ændringstidspunktet ikke har været i kraft i 5 år.

### *Syn og prissætning*

Der vil fortsat i forbindelse med fraflytning skulle foretages syn af lejligheden dels for at fastsætte omfanget af normalistandsættelsen/istandsættelsesbeløbet ved A-ordningen, og – ved både A- og B-ordningen – for at konstatere, om der er sket misligholdelse af lejligheden. Selskabets ledelse træffer den nærmere beslutning om, hvem der forestår synet og prissætningen.

For hurtigst muligt at sikre den fraflyttende boligtager kendskab til sine økonomiske forpligtelser i forbindelse med fraflytningen foreslås, at fraflytteren senest 2 uger fra synet skal have skriftlig oplysning om arbejdernes omfang og sin andel af udgifterne. I det omfang, det overhovedet er muligt, bør oplysningerne gives i forbindelse med selve synet, ligesom det også skal tilstræbes, at fraflytteren i videst muligt omfang får de nødvendige oplysninger om, hvorledes der skal forholdes ved fraflytningen i forbindelse med synet, herunder også om konsekvenserne af ikke at have oplyst den fremtidige adresse til selskabet.

Pligten til at give prisoplysning skal være bindende for boligselskabet, men fraflytteren må dog acceptere, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse i forhold til den oplyste andel af udgifterne denne skal afholde på indtil 10 pct. Det er endvidere efter de almindelige erstatningsregler muligt for selskabet at rejse krav i tilfælde af svig fra boligtagers side. Såfremt der opstår uenighed mellem boligtager og boligselskab, om hvilke beløb boligtageren skal udrede i forbindelse med fraflytningen, må sagen indbringes for domstolene.

Giver selskabet ikke oplysning om omfanget af de nødvendige arbejder og udgifterne hertil inden for den angivne tidsfrist, bortfalder selskabets krav om betaling af istandsættelsesudgifterne og eventuelle misligholdelsesudgifter, medmindre der fra

den fraflyttende beboer ikke foreligger oplysning om den fremtidige adresse.

### *Misligholdelse*

Ifølge forslaget bevares den nugældende regel om, at boligtageren altid – uanset om A- eller B-ordningen gælder – skal afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse. Som noget nyt foreslås dog, at misligholdelse skal defineres i loven som forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd.

### *Undtagelser*

Endelig bemærkes, at lovforslaget ikke finder anvendelse for blandede beboelses- og erhvervslejemål som følge af disse lejemåls særlige karakter. Boligselskabets og lejerens rettigheder og forpligtelser må her fastlægges i forbindelse med lejekontrakten. Rene erhvervslejemål vil heller ikke være omfattet af bestemmelserne.

For ungdomsboliger vil selskaberne fortsat kunne fastsætte særlige regler, og boligselskaberne og kommunerne kan fortsat aftale, hvilke regler der skal gælde for lejligheder, der udlejes til kommunen som kommunale pensionistboliger.

### *Overgangsregler*

Lovforslaget foreslås at skulle træde i kraft den 1. januar 1987, således at boligselskaber og beboere fra dette tidspunkt kan iværksætte de formelle procedurer for et eventuelt skift af ordning. For at give beboerne, boligselskaberne og de medarbejdere, der skal syne lejlighederne, mulighed for at få et grundigt kendskab til indholdet af de ændrede regler foreslås dog samtidig i lovforslagets § 3, at de nye regler for lejlighedernes indvendige vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse samt selskabernes pligt til at overtage vedligeholdelse og fornyelse af visse tekniske installationer m.v. først skal have virkning fra den 1. juli 1987.

Den foreslåede overgangsbestemmelse i § 3 indebærer endvidere, at selskaber, der ønsker det, kan fortsætte med den nugældende ordning – tilpasset de nye regler – uden at træffe formel beslutning herom.

Overgangsbestemmelserne skulle således både sikre, at der skulle være tilstrækkelig tid for de enkelte selskaber til at træffe beslutning om overgang til anden ordning i forbindelse med nyordningens start, og at denne ordning kan tilpasses forholdene omkring selskabets hidtidige ordning og regnskabsår.