

Men uanset om selskabet beslutter at ændre ordning eller ej, vil de nye regler for henholdsvis boligselskabernes og beboernes rettigheder og forpligtelser vedrørende vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skulle finde anvendelse fra 1. juli 1987. Boligtagerer under A-ordningen, der fraflytter en lejlighed efter denne dato, vil ikke kunne afkræves beløb ud over, hvad der følger af loven, dvs. udgifter som følge af misligholdelse samt udgifter til hel eller delvis dækning af udgifterne til den tidligere nævnte normalistandsættelse.

Det skal endelig understreges, at de ændrede regler kun vedrører vedligeholdelse og istandsættelse, herunder misligholdelse, i forbindelse med fraflytning. Således vil eksempelvis lejerestancer, retableringsudgifter i forbindelse med ændringer af det lejede m.v. naturligvis fortsat kunne gøres gældende uafhængigt af nærværende lovforslags bestemmelser.

Til nr. 3

*ad § 10 a*

Den foreslåede bestemmelse vedrører A-modellen.

*Vedligeholdelse i boperioden*

Forslaget fastslår, at boligtageren i boperioden selv skal sørge for og selv afholde udgifterne til at vedligeholde boligen med hvidtning, maling, gulvbehandling og tapetsering.

I den nugældende lov er det anført, at boligen ved fraflytning skal afleveres i en sådan stand, at den fremtræder »normalt vedligeholdet«. Det har imidlertid vist sig at være vanskeligt klart og entydigt at definere, hvad der forstås ved »normalt vedligeholdet«. De foreslåede ændringer indebærer derfor i stedet, at boligen ved fraflytning skal afleveres uden forringelser og skader, som ikke skyldes almindeligt slid og ælde.

*Istandsættelse ved fraflytning*

Ved fraflytning af boligen skal der gennemføres en normalistandsættelse, som kun kan omfatte nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge samt rengøring. Således skal flader, der ved indflytning var malet males, tapetserede tapetseres etc., medmindre boligselskabet og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling. Ønsker selskabet foretaget andre istandsættelser af lejligheden, herunder eksempelvis afrensning af opsat tapet, maling af træværk eller gulvbe-

handling, er udgifter hertil boligtageren uvedkommende, medmindre de skyldes misligholdelse.

Der er ikke i den nuværende bestemmelse en afgrænsning af de arbejder, boligselskabet kan forlange udført under henvisning til, at lejligheden ved fraflytning skal fremtræde normalt vedligeholdet, og det har vist sig, at boligselskabernes praksis – og dermed flytteregningerne – har været ganske forskellige.

Afdelingen skal som nu i løbet af en periode, der højst kan andrage 10 år, gradvist overtage boligtagerens udgift til istandsættelse ved fraflytning.

Normalistandsættelse ved fraflytning skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat.

For de afdelinger, der har vedtaget eller vedtaget A-ordningen med det såkaldte normalistandsættelsesbeløb, NI-beløb, betaler boligtageren – efter tilsvarende regler – i stedet dette NI-beløb, der er et af boligselskabet skønmæssigt anslået beløb, svarende til udgiften ved en normalistandsættelse. Beløbet stilles til rådighed for den nye boligtager.

*ad § 10 b*

Bestemmelsen vedrører B modellen.

Der foreslås ikke større ændringer i de gældende regler. I overensstemmelse med vedligeholdelsens omfang under A-ordningen foreslås, at afdelingens pligt ligeledes kommer til at omfatte gulvbehandling. Boligtagerne er fortsat ikke forpligtet til at bekoste istandsættelse ved fraflytning, men hvis selskabet ønsker dette foretaget, kan det ske ved, at afdelingen afholder udgiften hertil. Midler hertil må i givet fald hensættes på en særlig konto i afdelingens budget.

*ad § 10 c*

Bestemmelsen er en bemyndigelse til Boligministeren til at udfylde lovgivningen og fastsætte nærmere detaljerede regler om vedligeholdelses- og istandsættelsesordningerne.

Ud over det tidligere nævnte er det tanken i en bekendtgørelse at fastsætte regler om beslutningsprocedure og kompetence i forbindelse med skift af ordning. Det vil blive beboerne gennem et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne i de selvejende boligselskaber og i garantiselskaberne og repræsentantskabet eller generalforsamlingen i andelsboligforeningerne, der får kompetence til at vedtage overgang til anden ordning, herunder også om der skal kunne være forskellige ordninger i selskabets