

og der vil blive fastsat regler om sikkerhedsstillelse for opfyldelse af denne pligt.

Boligorganisationen skal administrere den foreslåede ordning i overensstemmelse med god forvaltningsskik, herunder lighedsgroundsætningen. Dette indebærer, at lejerne i den enkelte afdeling som udgangspunkt skal behandles ens, og at der kun kan forskelsbehandles, hvis der foreligger en saglig begrundelse herfor.

Til § 41

Det foreslås, at tvister om lejerens *rettigheder og forpligtelser* efter dette kapitel skal kunne indbringes for beboerklagenævnet. Bestemmelsen indebærer, at en lejer vil kunne rette henvendelse til nævnet, hvis lederen ønsker at gennemføre et bestemt arbejde, som lederen mener at have ret til at udføre, men som efter boligorganisationens opfattelse ikke er omfattet af den legale installations- og råderet. En lejer, som har udnyttet sin råderet, og som efter § 39, stk. 2, får forhøjet lejen, fordi arbejderne medfører særlige vedligeholdelsesudgifter, vil kunne indbringe en tvist om størrelsen af lejeforhøjelsen. En nyindflyttet lejer vil ligeledes kunne gå til beboerklagenævnet, hvis den kontante betaling eller den lejeforhøjelse, som udlejer forlanger for arbejder udført af den tidligere lejer, efter den nye lejers opfattelse er for høj.

Derimod foreslås nævnet ikke tillagt kompetence til at behandle tvister vedrørende den i § 40 foreslåede ordning. Nævnet kan således ikke tage stilling til klager fra lejere, som får afslag på deres anmodning om at gennemføre et bestemt arbejde, som ikke er omfattet af den legale råderet. Hvis en lejer ikke får lov til at udføre samme arbejder som andre lejere i afdelingen, vil en sådan lejer kunne klage til kommunen som tilsynsmyndighed, der herefter kan pålægge boligorganisationen kun at forskelsbehandle lejerne, hvis der er en saglig begrundelse herfor.

Nævnets kompetence omfatter heller ikke tvister om fortolkningen af indgåede aftaler.

Til § 42

Bestemmelsen svarer til § 75 i lov om almene boliger m.v. Det foreslås således, at ministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om råderetten, herunder om den nye ordning, hvorefter udlejer kan tillade, at den enkelte lejer foretager både forbedringer og forandringer. Bemyndigelsen tænkes tillige anvendt til at afgrænse anvendelsesområdet f.eks. i forhold til blandede lejemål.

Til kapitel 9

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til den gæl-

dende lejelovs § 32, § 33, stk. 1 og stk. 3-5, § 34 og § 35 og til §§ 71 og 72 i lov om almene boliger m.v. med dertil knyttede administrative forskrifter.

Til § 43

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32.

Til § 44

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 33, stk. 1, 3 og 5.

Der er ikke i forslaget medtaget en bestemmelse svarende til lejelovens § 33, stk. 2, idet der ikke findes almene boliger, for hvilke lejen er beregnet for en kortere periode end en måned.

I § 44, stk. 1, foreslås, at lejen betales månedsvis forud. Der åbnes dog mulighed for, at der ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves et beboerindskud - jf. bemærkningerne til § 46 nedenfor - kan aftales, at lederen betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder.

Af stk. 3, 1. pkt., fremgår, som efter den gældende lejelovs § 33, stk. 5, at udlejer som udgangspunkt ikke kan kræve leje for nogen periode efter lejemålets ophør. Hvis en lejer har en pligt til at istandsætte ved fraflytning, og hvis lederen ikke afleverer det lejede kontraktmæssigt istandsat ved lejemålets udløb, har udlejer imidlertid efter gældende praksis mulighed for at kræve erstatning for lejetab i istandsættelsesperioden.

I praksis antages på denne baggrund, at det, når lederen har en istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning, kan aftales ved lejemålets indgåelse, at lejer skal fraflytte op til 14 dage før lejemålets ophør med henblik på istandsættelse i denne periode. Lederen kommer således i disse tilfælde reelt til at betale leje i op til 14 dage, hvor den lejede bolig ikke kan bebos. Omvendt antages det efter den gældende bestemmelses ordlyd, at det ikke kan aftales, at lederen i stedet bliver boende lejeperioden ud og så betaler leje for 14 dage herefter.

Denne begrænsning forekommer ubegrundet og ufleksibel. Det foreslås derfor ved § 44, stk. 3, 2. og 3. pkt., at det også skal kunne aftales, at lejer betaler leje i en istandsættelsesperiode på op til 14 dage efter lejemålets ophør. Den foreslåede bestemmelse begrænser ikke udlejers adgang til at kræve erstatning herudover i tilfælde, hvor der på grund af lejers misrøgt eller manglende fraflytning kræves længere tid til lejemålets istandsættelse.

Til § 45

I § 45 fastslås udlejers ret til at opkræve det ind-