

Boligrettsdomme kan - uanset om sagen har været behandlet af beboerklagenævnet, ankes til landsretten.

Det foreslås dog, at boligrettens afgørelser i husordenssager efter § 82, stk. 1, nr. 1 og 2, der altså har været behandlet i to instanser, af hensyn til ønsket om at begrænse sagsbehandlingstiden, ikke kan indankes for landsretten.

Til kapitel 18

Til § 109

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 1998.

Til § 110

Loven gælder efter § 1 som udgangspunkt fuldt ud for alle almene boliger.

Det følger af § 4, stk. 1, at lovens bestemmelser ikke kan fraviges ved aftale, medmindre dette udtrykkeligt fremgår af loven.

Der er i loven alene foreslået mulighed for fravigelse af et meget begrænset antal bestemmelser. Lov om leje af almene boliger vil således i det væsentligste være ufravigelig for parterne i et lejeforhold, der er omfattet af loven.

Der er, som det fremgår af de almindelige bemærkninger, ikke ved nærværende lovforslag tilsigtet væsentlige ændringer af reglerne for almene boliger. Overgangen til de nye regler skulle derfor ikke indebære væsentlige ændringer af eksisterende lejeaftaler om almene boliger. Der kan dog efter de hidtil gældende regler på visse områder lovligt være indgået individuelle aftaler mellem lejer og udlejer, der ikke vil kunne indgås efter den foreslåede nye lov.

For at loven ikke skal gribe ind i sådanne indgåede individuelle aftaler, som lejeren har haft en berettiget forventning om, skulle gælde i hele lejeperioden, foreslås ved § 110, at sådanne aftaler om almene boliger, der er indgået før lovens ikrafttræden - herunder aftaler, der er indgået om en almennyttig bolig før lov om almene boliger trådte i kraft - som udgangspunkt fortsat skal gælde. Sådanne aftaler opretholdes, uanset om der er tale om fravigelser af bestemmelser i loven, der på grund af den generelle ufravigelighed ikke længere kan fraviges, jf. nr. 1.

Tilsvarende foreslås for selvejende institutioner indeholdende ungdomsboliger, ældreboliger eller lette kollektivboliger, der omdannes til almene boligorganisationer eller afdelinger af sådanne, at de lejere, der har indgået lejeaftale med den selvejende institu-

tion før omdannelsen, forbliver boende på de aftalte lejevilkår, også i det omfang disse måtte afvige fra den almene lejelevs bestemmelser.

I det omfang, en lejeaftale alene henviser til (den til enhver tid) gældende leje Lovgivning, vil aftalen være omfattet af nærværende lovforslag. Det gælder således aftaler indgået på den gældende standardlejekontrakt type B for alment byggeri.

For boliger i tidligere private udlejningsejendomme, der er erhvervet med henblik på omdannelse til alment boligbyggeri, foreslås endelig på samme måde, at de lejere, der har indgået lejeaftale med den private udlejer før overdragelsen, forbliver boende på de da aftalte lejevilkår (for private udlejningsboliger). Ved genudlejning skal boligerne udlejes på almene lejevilkår.

På de områder, hvor det er hensigten med loven, at der skal indføres nye regler også for eksisterende lejemål om almene boliger, foreslås det udtrykkeligt angivet i de enkelte lovbestemmelser, at de gælder uanset tidligere modstående aftale. Forslagets § 110, stk. 2 og 3, indeholder særlige regler herom. De pågældende regler forudsættes ikke at have ekspropriativ karakter over for parterne i lejeforholdet.

Til § 111

Efter de gældende regler om råderet kan afdelingsmødet beslutte, at der i den enkelte afdeling kan gennemføres andre forbedringsarbejder end dem, der er omfattet af den legale råderet. Sådanne arbejder giver ret til godtgørelse. Da disse regler nu ændres, foreslås for en ordens skyld indsat en bestemmelse om, at lejere, som har ret til godtgørelse efter den tidligere ordning, bevarer retten til godtgørelse.

Til § 112

Bestemmelsen svarer til § 125 i den gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Til § 113

Bestemmelsen svarer til §§ 81 og 192 i lov om almene boliger m.v.

Til § 114

Lovforslaget vedrører almene boliger efter lov om almene boliger m.v., der ikke gælder for Færøerne og Grønland.