

lem lejer og udlejer, er overført til lovforslaget. Dette omfatter de grundlæggende regler om balancelejen.

Reglerne om *beboerdemokrati* er bibeholdt i lov om almene boliger m.v.

Når der i den almene lejelov er tillagt udlejeren rettigheder eller forpligtelser, er det således forudsat, at udlejeren udøver disse i overensstemmelse med reglerne om beboerdemokrati i lov om almene boliger m.v. Dette er præciseret i lovforslagets kap. 1. Udlejeren skal således administrere efter de beslutninger, der er truffet af de beboerdemokratiske organer, ligesom udlejer må sikre sig, at den enkelte beslutning er truffet af det organ, som har kompetence til at træffe den pågældende beslutning.

Reglerne om *kommunalt tilsyn* foreslås ligeledes bibeholdt i lov om almene boliger m.v., bortset fra de regler, der direkte har betydning for lejens størrelse, fordeling o.lign. og dermed for retsforholdet mellem udlejer og den enkelte lejer.

Endelig foreslås også reglerne om *udlejning* af almene boliger m.v. bibeholdt i lov om almene boliger m.v. Reglerne har til formål at sikre, at disse boliger stilles til rådighed for en bred gruppe af befolkningen, og er tillige opfyldelse af den almene boligsektors særlige opgaver på det boligsociale område.

I lovforslaget lægges op til, at loven som udgangspunkt er ufravigelig. På enkelte områder, hvor der er fundet behov herfor, er der dog åbnet for aftalefrihed mellem parterne. En sådan aftalefrihed vil i givet fald fremgå af lovens enkelte bestemmelser. Systemet adskiller sig grundlæggende fra lejelovens ordning, hvor udgangspunktet er det modsatte, nemlig at lovens regler kan fraviges ved aftale mellem parterne. Lejeloven indeholder dog samtidig en række begrænsninger i denne aftalefrihed (præceptive regler).

II. Regler om nedsættelse af beboerklagenævn.

Det foreslås som nævnt, at der etableres *beboerklagenævn* i alle kommuner. Nævnene har til opgave at træffe afgørelse i tvister mellem udlejere og lejere. Det er et overordnet sigte med etableringen af et sådant klageorgan at sikre, at beboernes klagemuligheder er på »niveau« med de muligheder, som lejere i private udlejningsejendomme har i de kommuner, hvor der er etableret huslejenævn.

Klageadgangen til beboerklagenævnene indebærer, at parterne får mulighed for at få deres tvister afgjort på en hurtig, nem og billig måde. I dag vil parterne ofte være henvist til at søge en række tvister afgjort ved domstolene, hvilket kan være en både dyr og tidskrævende fremgangsmåde.

Forslaget om etablering af beboerklagenævn indebærer, at lejere i almene boliger og lejere i privat udlejningsbyggeri får ens klagemuligheder med hensyn

til en række sagstyper. Der er imidlertid ikke foreslået gennemført en fuldstændig ligestilling, idet der gør sig nogle særlige forhold gældende for den almene boligsektor, som gør det nødvendigt med visse forskelle mellem de to klagesystemer.

Der er tale om følgende særlige forhold:

Reglerne om kommunalt tilsyn i lov om almene boliger m.v. bevirker, at kommunalbestyrelsen har en generel pligt til at påse, at de almene boligorganisationer overholder gældende regler. Helt centralt i denne sammenhæng er tilsynet med huslejefastsættelsen og boligorganisationernes økonomiske forvaltning. Finder kommunalbestyrelsen, at boligorganisationen ikke administrerer i overensstemmelse med de gældende regler, kan kommunalbestyrelsen tage de forholdsregler, som den skønner nødvendige for at sikre, at boligorganisationen fremover administrerer i overensstemmelse med de gældende regler, bl.a. ved påbud og henstillinger til boligorganisationen.

Det har været en klar forudsætning for lovforslaget, at en tvisteinstans for beboerne i det almene byggeri ikke skal bevirke ændringer i det kommunale tilsyn.

Tvister mellem den almene boligorganisation og den enkelte lejer hører også under kommunalbestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed, men i en række sager vil parterne ofte af mere bevismæssige grunde blive henvist til at søge tvisten afgjort ved domstolene. Som eksempel herpå kan nævnes sager om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

Det er derfor fundet hensigtsmæssigt at give beboerklagenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sidstnævnte type af sager, jf. herved også oversigten nedenfor.

Beboerne vil dog fortsat kunne henvende sig til den tilsynsførende kommune med disse spørgsmål, men kommunalbestyrelsen vil, hvis den mener, at sagen ikke vedrører direkte, overordnede tilsynsaspekter, være berettiget til at henvise disse til at søge konflikten afgjort ved beboerklagenævnet, ligesom kommunalbestyrelsen som nævnt hidtil har henvist parterne til at søge de pågældende konflikter afgjort ved de almindelige domstole.

Reglerne om *beboerdemokrati* i lov om almene boliger m.v. indebærer, at beboerne som omtalt har ret til at træffe beslutninger om alle væsentlige forhold vedrørende driften af boligerne, herunder også beslutninger, som direkte påvirker huslejens størrelse. Det er således i lovforslaget forudsat, at beboerklagenævnet ikke kan tage stilling til de beslutninger, som lovligt er truffet af beboerne. Det ligger således uden for beboerklagenævnets kompetence at vurdere