

pågældende beslutning. Det bemærkes i denne forbindelse, at det kompetente organ i visse tilfælde kan delegerer sin kompetence til et andet organ.

Det forhold, at udlejer skal følge de beboerdemokratiske regler, indebærer bl.a., at der ikke kan varsles lejeforhøjelse som følge af stigende driftsudgifter, førend driftsbudgettet, som viser, at lejeforhøjelser er nødvendige for at opnå balance mellem indtægter og udgifter, er godkendt på et afdelingsmøde eller ved uafstemning.

#### Til § 4

Ved § 4, stk. 1, foreslås, at lov om leje af almene boliger - i modsætning til den gældende lejelov - som udgangspunkt skal være ufravigelig. Det foreslås således, at lovens bestemmelser kun kan fraviges i lejeaftalen, når dette udtrykkeligt er fastsat i loven. Ufravigeligheden foreslås at gælde, uanset om der er tale om fravigelser til fordel for den enkelte lejer eller for udlejer. Der kan således kun aftales fravigelser fra loven, når det fremgår af de enkelte bestemmelser. Vedrørende overgangsregler for lejemål indgået før lovens ikrafttræden henvises til overgangsbestemmelsen i § 110 og bemærkningerne hertil.

I § 4, stk. 2, foreslås, at lovens almindelige vilkår gælder, medmindre andet er aftalt. Loven er således udfyldende i forhold til lejeaftalen.

Den foreslåede § 4, stk. 2, svarer i det væsentlige til den gældende lejelovs § 4, stk. 2. Det har i praksis givet anledning til problemer med fortolkning af lejeaftaler, at der efter lejelovens § 4, stk. 2, gælder en speciel regel om, at fravigelse af lejerens retsstilling til skade for lejerens i forhold til retsstillingen efter loven skal være »udtrykkelig«. Det foreslås derfor, at kravet om, at aftalen udtrykkeligt skal tage stilling til en fravigelse af lejelovgivningens regler, ophæves. Herefter vil det bero på en fortolkning af aftalen efter almindelige fortolkningsregler, om der i et konkret tilfælde er aftalt en fravigelse. Den foreslåede bestemmelse svarer til bl.a. købelovens, forsikringsaftalovens og kommissionslovens bestemmelser.

#### Til kapitel 2

#### Til § 5

Ved § 5, stk. 1, foreslås, at en lejeaftale om en almen bolig skal være skriftlig. Mundtlige lejeaftaler anvendes i praksis heller ikke i dag i alment byggeri.

I stk. 2 foreslås, at udlejer forpligtes til at oplyse om udgifter, som lejer skal betale til udlejer ved siden af lejen. Udgiftsarterne skal specificeres. Som eksempel på sådanne udgifter kan nævnes betaling til udlejer for varme og vand og betaling til udlejer for tilslutning til fællesantenneanlæg eller anden for-

syning med antennesignaler, som udlejer leverer.

Udover udgiftens art skal ligeledes udgiftstørrelsen oplyses, når der er tale om udgifter, der er omfattet af stk. 2. Er den aktuelle størrelse af udgiften ikke kendt på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, skal den anslåede størrelse oplyses.

Ligeledes foreslås det i stk. 3, at udlejer skal oplyse om andre udgiftsarter, som udlejer har kendskab til, at lejer skal betale ved siden af lejen. Af sådanne mulige udgiftsarter kan nævnes individuel betaling for forbrugsposter som el, gas, vand og varme.

Udlejer skal alene oplyse om arten af sådanne udgifter, der omhandles i stk. 3, men ikke om størrelsen af de beløb, som opkræves.

Hvis lejer ikke får de nævnte oplysninger, der kan have væsentlig betydning for lejerens samlede boligudgifter, kan lejer hæve lejeaftalen og evt. kræve erstatning for tab i forbindelse hermed efter dansk rets almindelige erstatningsprincipper, hvis udlejer tilsidesættelse må anses for en væsentlig misligholdelse, eller udlejer har handlet svigagtigt.

I § 5, stk. 4, foreslås, at udlejer i forbindelse med udlejningen skal foranledige, at vedligeholdelsesreglement samt afdelingens husorden udleveres til lejer.

#### Til § 6

Der foreslås som efter den gældende lejelov ikke noget krav om anvendelse af blanketter ved indgåelse af lejeaftaler. I det almene byggeri anvendes autoriserede kontraktblanketter imidlertid i praksis som altovervejende hovedregel.

I § 6 foreslås at fastlægge, hvad der i loven forstås ved en blanket. Begrebet omfatter ikke alene selve den aftale, der indgås om lejemålet forud for indflytningen, men også tillæg til aftalen. Tillæg forudsættes at være omfattet af blanketbegrebet, uanset om de udfærdiges samtidig med indgåelsen af lejeaftalen eller senere.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er en kodifikation af retspraksis.

Det klare eksempel på en blanket er en standardkontrakt, hvor teksten er fortrykt, og hvor kontrakten kun ved udfyldning af felter er individualiseret. Det er foreslået, at andre kontrakter, der som en fortrykt standardkontrakt fremtræder som en kontrakt med generelle vilkår for lejeaftaler i ejendommen, ligeledes skal betragtes som en blanket i lovens forstand.

Heroverfor kan nævnes kontrakter, der er udskrevet på et tekstbehandlingsanlæg, og hvor det ikke umiddelbart kan fastslås, om der er tale om standardvilkår for lejerne i den pågældende ejendom.

Ved afgørelsen af, om der er tale om en blanket,