

må der derfor tages udgangspunkt i, hvorledes aftalen fremtræder for lejerens. Fremtræder lejeaftalen således ikke for lejeren som individuelt udarbejdet til det konkrete leje forhold, foreligger der en blanket, som er underkastet bestemmelserne i det foreslåede stk. 2.

Det vil således i relation til, om der er tale om en blanket, være uden betydning, at lejeaftalen er produceret på et tekstbehandlingsanlæg, således at denne frembringelsesmåde ikke i sig selv indikerer, at der er tale om en blanket.

Det foreslås, at autorisation af blanketter til alment boligbyggeri sker efter forhandling med landsomfattende organisationer af udlejere af alment boligbyggeri og landsomfattende organisationer af lejere, der repræsenterer lejere af alment boligbyggeri.

Da der har været rejst tvivl om, hvorvidt boligministeren er berettiget til at tilbagekalde en autorisation af en blanket i forbindelse med autorisation af en senere blanket, foreslås det præciseret i loven, at ministeren er berettiget hertil.

Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, ses der bort fra enhver fravigelse af loven, dvs. også fravigelser af fravigelige bestemmelser, hvis fravigelsen er til skade for lejeren.

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

Til § 7

Den foreslåede bestemmelse om dusør svarer til den gældende lejelovs § 6. Dog foreslås angivet i bestemmelsen, at udlejere af almene boliger - uanset det generelle forbud mod dusør - kan opkræve gebyrer, der er tilladt efter anden lovgivning, herunder gebyr for administration af ventelister efter § 51 i lov om almene boliger m.v.

Til § 8

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til den gældende lejelovs § 7, hvorefter lejerens rettigheder efter loven er beskyttet mod godtroende omsætningshververe og retsforfølgende kreditorer uden tinglysning, og hvorefter lejeren har ret til at kræve tinglysning af en aftale om videregående rettigheder i leje forholdet.

Som eksempel på en rettighed, som ikke skal tinglyses, kan nævnes lejerens legale råderet og den hertil knyttede ret til godtgørelse for de afholdte udgifter, jf. § 39. Indgår parterne aftale om, at lejeren - mod godtgørelse - udfører forbedringsarbejder, som ikke er omfattet af den legale råderet, jf. § 40, kan lejeren forlange aftalen tinglyst, da der her er tale om en videregående rettighed.

Som et andet eksempel på en rettighed, som ikke skal tinglyses, kan nævnes lejerens ret til at få tilbagebetalt beboerindskuddet ved fraslytning. Dette gælder uanset indskuddets størrelse.

Efter den gældende bestemmelse er aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el. lign., ligeledes gyldige mod enhver uden tinglysning, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Da der efter forslaget ikke kan indgås aftale om, at lejeren betaler mere i forudbetalt leje og depositum end hvad der svarer til 6 måneders leje, bliver bestemmelsen om, at aftalen kun er gyldig uden tinglysning, hvis beløbet ikke overstiger et halvt års leje, overflødig i disse situationer, og derfor er denne bestemmelse ikke medtaget.

Til kapitel 3

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til § 45 i lov om almene boliger m.v. samt til de gældende administrative forskrifter på området.

Der er som konsekvens af forslaget i § 55, stk. 1, ikke medtaget en bestemmelse svarende til § 45, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. (forhøjelse af a conto-varmebidrag).

Til § 9

Af forslagens § 9, stk. 1, fremgår, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og henlæggelser o.lign. i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v.

Hermed opretholdes det *balanceløse princip*, som i dag gælder for alle kategorier af almene boliger.

Det bemærkes, at de udgiftskomponenter - herunder bidrag og henlæggelser - m.v., der indgår i huslejen, fortsat reguleres af bestemmelser i lov om almene boliger m.v. samt af de administrative regler, der er udstedt med hjemmel i den nævnte lov.

I § 9, stk. 2, fastslås, at lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Endvidere opretholdes i forslagens § 9, stk. 3, de gældende bestemmelser om kommunal godkendelse af huslejen og fordelingen heraf på lejemålene ved en afdelings ibrugtagning. Det er i denne forbindelse forudsat, at kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af reglerne i såvel stk. 1, som stk. 2. Når kommunalbestyrelsen ikke alene skal godkende selve balanceløse, men også fordelingen på de enkelte lejemål i forbindelse med ibrugtagningen, er hensigten hermed at forebygge konflikter beboerne indbyrdes om eventuelle forskelle i huslejeniveauer. Kommunalbe-