

*Til § 14*

Ved § 14 er foreslået, at udlejeren som efter den gældende lejelovs § 9, stk. 1, 1. pkt., skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Afdelingens vedligeholdelsesreglement skal indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, boligerne skal have ved overtagelsen. Lejeren skal ved lejeaftalens indgåelse have udleveret et eksemplar af reglementet, jf. forslaget § 5, stk. 4.

Det foreslås endvidere, at der indføres en pligt for udlejeren til at udarbejde indflytningsrapporter. Hensigten hermed er at sikre dokumentation for det lejedes tilstand ved indflytningen. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn.

Rapporten skal underskrives af begge parter, og det kan eventuelt fremgå, på hvilke områder parterne ikke er enige om tilstanden.

Manglende udarbejdelse af indflytningsrapport vil efter omstændighederne kunne indebære processuel skadevirkning for udlejeren.

*Til § 15*

Den foreslåede bestemmelse svarer fuldt ud til de gældende regler i lejelovens § 14 om lejerens adgang til at påberåbe sig mangler ved indflytning.

Mangler skal efter bestemmelsen som udgangspunkt gøres gældende over for udlejeren inden for 2 uger. Hvis lejeren sidder denne frist overhørig, mister lejeren efter retspraksis retten til at gøre de mangelsbeføjelser gældende, som er anført i §§ 18-20. Overskridelse af fristen indebærer ikke, at lejeren mister sin ret til at kræve manglen udbedret i overensstemmelse med det aftalte (naturalopfyldelse).

*Til § 16*

Det foreslås, at beboerklagenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmålet om udlejers opfyldelse af pligten til at stille det lejede til rådighed i den stand, der kræves efter retsforholdet, herunder vedligeholdelsesreglementet for afdelingen.

Der gælder ingen frist for indbringelse af sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse. Tvister om sådanne forhold skal indbringes for beboerklagenævnet, inden de eventuelt senere indbringes for boligretten, jf. § 107. Beboerklagenævnet kan træffe beslutning om, at udlejer skal udbedre en mangel.

*Til kapitel 5*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs bestemmelser om mangler, idet lejelovens regler om

lejerens indflytning dog som ovenfor anført af hensyn til overskueligheden er foreslået placeret i et særskilt kapitel 4. Nærværende kapitel svarer til §§ 10-13 og 15-17 om mangler i den gældende lejelov. De anvendte begreber og principper svarer til dansk rets almindelige mangelsprincipper.

Det bemærkes i denne forbindelse, at beboerklagenævnet er kompetent for så vidt angår krav om udbedring af mangler, jf. kapitel 4 og kapitel 6. Beboerklagenævnet kan på grundlag af reglerne i ovennævnte kapitler således tage stilling til sager vedrørende såvel mangler, som består på indflytningstidspunktet, som sager vedrørende mangler, der opstår i lejeperioden.

Nærværende kapitel har dermed ingen betydning i relation til beboerklagenævnets adgang til at afgøre sager om udbedring af mangler, idet reglerne alene vedrører lejerens adgang til at gøre mangelsbeføjelserne gældende, det vil sige krav om ophævelse af lejeaftalen, forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Sådanne sager kan som hidtil indbringes for boligretten.

*Til § 17*

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende lejelovs § 10.

*Til §§ 18-20*

Bestemmelserne svarer fuldt ud til den gældende lejelovs §§ 11-13. Dog er udtrykket »kulde« udgået af § 18 i forhold til den gældende bestemmelse. Baggrunden herfor er, at der i dag næppe findes centrale køleanlæg.

*Til § 21*

Bestemmelsen - som svarer til lejelovens § 15 - tager navnlig sigte på blandede lejemål.

*Til §§ 22 og 23*

Bestemmelserne svarer fuldt ud til lejelovens §§ 16 og 17.

*Til kapitel 6*

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til reglerne i lejelovens § 19, stk. 1 og 3, og § 20 samt til §§ 65-67 og § 75 i lov om almene boliger m.v.

*Til § 24*

I forslaget præciseres i § 24, at pligten til *udvendig vedligeholdelse* som altovervejende hovedregel påhviler udlejeren.