

Lejeren har dog ifølge forslaget § 24, stk. 3, pligt til - medmindre andet er aftalt - i lejeperioden at foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Det er en nydannelse i forhold til gældende regler, at der foreslås aftalefrihed med hensyn til pligten til at vedligeholde låse og nøgler. Det er ligeledes nyt, når det foreslås, at vedligeholdelsespligten vedrørende låse som udgangspunkt påhviler lejer. Ændringerne foreslås gennemført med det formål at skabe overensstemmelse med reglerne på det private udlejningsområde.

Herudover er i § 24, stk. 4, som en nydannelse foreslået, at der i et vedligeholdelsesreglement kan fastsættes bestemmelser om, at lejeren overtager udlejers pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen, samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk o.lign.

Det er i dag ikke ualmindeligt navnlig i tæt-lavt byggeri, at dele af udlejers udvendige vedligeholdelsespligt er overtaget af lejeren. Der tænkes derfor fortrinsvis på tæt-lavt byggeri, men bestemmelsen vil dog også kunne finde anvendelse på f.eks. stuelejligheder med have eller terrasse i etagebyggeri.

Som eksempler på vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af bestemmelsen, kan nævnes renholdelse, herunder snerydning af adgangsveje, vedligeholdelse af haver, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte m.v.

Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte forpligtelse.

Udlejer kan således kun indgå individuelle aftaler, hvis vedligeholdelsesreglementet intet indeholder om lejers overtagelse af den omtalte vedligeholdelsesforpligtelse. Det skal understreges, at dette ikke er til hinder for, at der i vedligeholdelsesreglementet fastsættes bestemmelser, som giver udlejeren mulighed for at fravige eller supplere de nævnte regler i reglementet ved aftaler med enkelte lejere.

Reglen forudsætter, at der tages de fornødne individuelle hensyn til lejere, der kan have svært ved at opfylde denne forpligtelse, f.eks. ældre og personer med handicap. Der bør ved udformningen af reglerne i vedligeholdelsesreglementet - samt ikke mindst ved den praktiske administration af disse - tages særligt højde herfor.

Det forudsættes endvidere, at der i lejefastsættelsen for de lejere, der herved enten får en større eller mindre vedligeholdelsesforpligtelse end afdelingens øvrige lejere, tages højde herfor. Uenigheder om huslejekonsekvenserne for den enkelte lejer afgøres i gi-

vet fald af kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

Reglen skal i øvrigt ses i sammenhæng med reglerne om beboernes individuelle råderet. Reglen vil ligesom råderetsreglerne kunne medvirke til at styrke lejernes følelse af ansvar over for det nære bopiljø.

Hertil kommer, at der vil kunne opnås besparelser på afdelingens driftsudgifter som følge af de nævnte aftaler, og dermed en lavere husleje.

Til § 25

Pligten til *indvendig vedligeholdelse* afhænger som hidtil af, hvilken vedligeholdelsesmodel udlejeren har valgt. Der kan vælges mellem to ordninger, jf. forslaget § 25, stk. 1. De to ordninger svarer til de hidtidige »A- og B-ordninger«.

I almene boligorganisationer og i selvejende institutioner, som ejer almene ældreboliger, træffes udlejers beslutning om, hvilken vedligeholdelsesmodel, der skal gælde, af den øverste myndighed. Der vil blive fastsat nærmere regler herom i en bekendtgørelse. I bekendtgørelsen vil endvidere blive åbnet mulighed for, at den øverste myndighed kan beslutte at delegerer kompetencen til bestyrelsen eller til de beboerdemokratiske organer. Hvad angår boliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, vil beslutningen skulle træffes af kommunalbestyrelsen eller af amtsrådet.

Det foreslås endvidere præciseret, at der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i den enkelte afdeling.

Den hidtidige bestemmelse om, at ændring af den vedtagne vedligeholdelsesordning tidligst kan ske, når ordningen har været i kraft i 5 år, foreslås ophævet, da det ikke kan udelukkes, at der kan være tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at ændre en vedtaget ordning, inden der er gået 5 år.

I forslaget § 25, stk. 2, er præciseret, at udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning, der gælder for boligerne. Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser.

Lejeren skal ved lejeaftalens indgåelse have udleveret et eksemplar af reglementet, jf. forslaget § 5, stk. 4.

Lejeren skal som hidtil afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er