

forringet eller skadet som følge af fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, jf. § 25, stk. 4. Dette gælder, uanset hvilken vedligeholdelsesordning boligorganisationen har valgt.

#### Til §§ 26 og 27

Forslagene svarer til bestemmelserne i §§ 66 og 67 i lov om almene boliger m.v. Der kan som hidtil vælges mellem to vedligeholdelsesordninger, jf. § 25, stk. 1. Efter § 26 påhviler vedligeholdelsespligten lejereren, og efter § 27 påhviler vedligeholdelsespligten udlejereren.

#### Til § 28

Det foreslås, at udlejer kan bestemme, at visse vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, jf. § 26, stk. 1, skal udføres som turnusarbejder. Udgiften til disse arbejder afholdes af udlejer. Reglerne svarer til de hidtil gældende bestemmelser på området.

Det bemærkes endvidere, at udlejer som hidtil vil kunne bestemme, at visse vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt, jf. § 27, stk. 1, skal udføres af udlejer som turnusarbejder.

#### Til § 29

I bestemmelsen er som noget nyt foreslået, at beboerklagenævnet kan afgøre uenighed om lejers pligt til vedligeholdelse m.v., herunder om den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, som påhviler lejereren.

#### Til § 30

Det foreslås som noget nyt, at nævnet afgør uenighed om udlejerens pligt til vedligeholdelse, herunder sager om udbedring af mangler, som opstår i lejeperioden.

Nævnets kompetence omfatter udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse.

Derimod omfatter kompetencen *ikke* udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, bortset fra udvendige vedligeholdelsesarbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne. Med sidstnævnte arbejder sigtes dels på vedligeholdelsesarbejder i boligen, som ikke falder ind under begrebet indvendig vedligeholdelse, herunder udbedring af mangler, som opstår under lejemålets beståen, dels på de vedligeholdelsesarbejder, som er beskrevet i § 24, stk. 4. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne nedenfor.

Beboerklagenævnet kan pålægge udlejereren at lade

bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre. Dette svarer til den kompetence, som huslejenævnet i dag har på det private udlejningsområde i regulerede kommuner.

Hvad særligt angår fraflytningsager, vil beboerklagenævnet bl.a. kunne tage stilling til følgende »konfliktpunkter«:

- omfanget af normalistsandsættelsen (hvilke arbejder skal udføres),
- spørgsmål om udlejerens overtagelse af normalistsandsættelsen (A-ordningen),
- spørgsmålet om eventuel misligholdelse og omfanget heraf,
- tilsidesættelse af formalia i forbindelse med syn og endelig afregning, og
- spørgsmålet om prisen for det udførte arbejde (regningens størrelse).

Som led i sin virksomhed vil beboerklagenævnet kunne foretage besigtigelse af den pågældende bolig såvel inden istandsættelsen udføres som efter istandsættelsen.

Som omtalt er beboerklagenævnets kompetence ikke generelt foreslået at omfatte udlejerens pligt vedrørende den udvendige vedligeholdelse - således som det i dag er tilfældet for huslejenævnene på det private udlejningsområde. Baggrunden herfor er, at kommunalbestyrelsen efter reglerne i lov om almene boliger fører et generelt tilsyn med ejendommens vedligeholdelsestilstand. Som led i dette tilsyn får kommunalbestyrelsen løbende tilsendt de vedligeholdelsesplaner, som boligorganisationerne efter gældende regler er forpligtede til at udarbejde.

De foreslåede regler giver imidlertid - som omtalt - beboerklagenævnet en vis kompetence også med hensyn til den udvendige vedligeholdelse, nemlig i forhold til særskilte forhold vedrørende det enkelte lejemål. Hvis en udlejer ikke efterkommer et pålæg fra beboerklagenævnet om at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, vil lejereren kunne anvende mangelsbeføjelserne i kapitel 5. Lejereren har herunder mulighed for at udbedre manglen for udlejers regning.

#### Til § 31

I § 31 er foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 24-30 nævnte forhold. Det er hensigten at udnytte denne bemyndigelse til at fastsætte regler, der i det væsentlige svarer til de nu gældende regler på området. Det er blandt andet hensigten at undtage visse enkeltværelser og blandede lejemål fra reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse, jf. bemærkningerne til § 1.