

*Til kapitel 7*

Kapitel 7 om udlejers adgang til det lejede svarer fuldt ud til den gældende lejelovs kapitel IX.

Som noget nyt foreslås dog, at beboerklagenævnet skal kunne fastsætte en frist for færdiggørelse af arbejder i det lejede.

Det bemærkes, at bestemmelsen i den gældende lejelovs § 62 om udlejers adgang til at disponere over kælder- og loftsrum til installation af varmeanlæg ikke foreslås videreført i nærværende lov, idet der ikke i noget omfang af betydning antages at eksistere almene boliger uden centralvarme.

*Til § 32*

Bestemmelsen i § 32 om udlejers adgang til det lejede svarer til den gældende lejelovs § 54.

*Til § 33*

Bestemmelsen i § 33 om varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede svarer til lejelovens § 55.

*Til § 34*

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 56, hvorefter udlejeren skal udføre arbejder i det lejede uden afbrydelse og med størst mulig hensyntagen til lejeren.

Ved stk. 2 foreslås, at lejeren får mulighed for at indbringe spørgsmålet om færdiggørelsen af arbejder i det lejede for beboerklagenævnet, hvis lejeren finder, at arbejdet ikke udføres så hurtigt, som lejeren efter stk. 1 har krav på. Beboerklagenævnet kan efter bestemmelsen fastsætte en frist for færdiggørelse af arbejderne.

Overholdes tidsfristen ikke, vil den kommunale tilsynsmyndighed efter anmodning fra en lejer kunne gribe ind over for boligorganisationen på baggrund af beboerklagenævnets afgørelse.

*Til kapitel 8*

Det foreslås, at alle bestemmelser, som vedrører lejerens ret til at foretage ændringer i det lejede, samles i dette kapitel. Kapitlet indeholder således regler om lejerens ret til at foretage installationer (antennes m.v.) i det lejede, lejerens ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder mod godtgørelse (råderet) samt regler om, i hvilket omfang udlejer kan tillade lejeren at udføre andre arbejder end de arbejder, som er omfattet af råderetten.

Der foreslås ingen ændringer i de gældende bestemmelser om lejerens installationsret bortset fra

antennebestemmelserne, der foreslås ændret som følge af den teknologiske udvikling.

De gældende regler om den legale råderet i lov om almene boliger m.v. og i driftsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996) - det vil sige den ret, som følger umiddelbart af loven og bekendtgørelsen - foreslås videreført uændret. Dette gælder også de til råderetten knyttede regler om godtgørelse og den efterfølgende lejers pligt til at betale for den tidligere lejers forbedringer.

Herudover foreslås, at udlejer skal kunne tillade, at lejerne udfører andre arbejder end de forbedringsarbejder, der er omfattet af den legale råderet. Disse tilladelser kan omfatte både forbedringsarbejder og forandringer.

Udlejers tilladelser forudsættes givet under iagttagelse af de beboerdemokratiske regler, jf. § 3.

De eksisterende beboerdemokratiske regler på området videreføres, dog således at der gives udlejer en vis handlefrihed med hensyn til aftaler om arbejder i den enkelte lejers bolig, jf. nedenfor under bemærkningerne til § 40. Boligorganisationerne vil herafter kunne anlægge en fleksibel og liberal praksis, således at lejerne får mulighed for at udføre flere arbejder end de forbedringer, som de nu har ret til at udføre.

*Til § 35*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 29, stk. 1.

*Til § 36*

Den gældende § 29, stk. 2, i lejeloven om lejerens ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, har i stigende omfang givet anledning til tvister. Navnlig i ejendomme med lejere af forskellig etnisk herkomst har der været rejst spørgsmål vedrørende rækkevidden af den gældende bestemmelse, idet det ikke fremgår klart af denne, i hvilket omfang en antenne anbragt ved udlejers foranstaltning udelukker den enkelte lejers adgang til at opsætte antenne, uanset hvilke programmer, der rent faktisk fordeles i fællesantenneanlægget.

Det må imidlertid lægges til grund, at der i befolkningen i dag er en stor efterspørgsel efter tv-forsyning, som er tilpasset den enkeltes ønsker og behov.

Det foreslås derfor, at lejeren - også selv om udlejeren leverer fælles radio- og tv-signaler i ejendommen - får en ubetinget adgang til at opsætte egne antenner på ejendommen efter udlejers anvisning til modtagelse af programmer, som udlejeren ikke leverer, medmindre udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens bebo-