

at installere hjælpemidler, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Under hensyntagen til det almene byggeris boligsociale forpligtelser vil det imidlertid i mange tilfælde være rimeligt ikke at stille krav om retablering, og derfor foreslås at ændre bestemmelsen, således at udlejer *kan* stille krav om retablering og om, at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifterne.

Til § 38

Stk. 1 er alene ændret redaktionelt i forhold til den gældende lejelovs § 29, stk. 4.

Som en konsekvens af udvidelsen af lejerens adgang til at opsætte antenner m.v. foreslås det, at udlejer sikres mulighed for at kræve, at lejereren i tilfælde af fraflytning skal tage antennen ned og udbedre de eventuelle huller eller andet, som har været forårsaget af opsætning af antennen.

Til § 39

Bestemmelsen omhandler den legale råderet.

Det foreslås, at lejere i almene boliger som hidtil skal have ret til at foretage bestemte forbedringer af boligen og ret til ved fraflytning (inden for en bestemt periode) at få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. De arbejder, som lejereren har ret til at foretage, fremgår af driftsbekendtgørelsen (positivlisten). Lejereren har herefter ret til at foretage

- 1) energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lignende,
- 2) andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger og lignende,
- 3) etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf, og
- 4) tekniske installationer, herunder el-installationer.

Der er ikke planer om at ændre denne positivliste. De gældende regler i kapitel 5 i lov om almene boliger m.v. om godtgørelse og den nye lejers pligt til at betale for den tidligere lejers forbedringsarbejder foreslås videreført uændret.

Til § 40

Der er efter de gældende regler i kapitel 5 i lov om almene boliger m.v. mulighed for, at afdelingsmødet kan beslutte, at lejerne i den pågældende afdeling kan udføre andre forbedringsarbejder end de arbejder, som fremgår af driftsbekendtgørelsen - både arbejder, som giver ret til godtgørelse, og arbejder, som ikke giver ret til godtgørelse. Det antages, at disse regler er udtømmende for så vidt angår forbedringer,

således at boligorganisationen ikke kan give den enkelte lejer tilladelse til at udføre andre forbedringer end de forbedringer, som er tilladt i den pågældende afdeling.

Det foreslås i § 40, at udlejereren kan tillade, at lejereren udfører andre arbejder end de forbedringsarbejder, der er omfattet af den legale råderet. Ved »andre arbejder« forstår både forbedringer og forandringer.

Om en ændring er en forbedring beror på, om ændringen generelt set forøger det lejedes værdi.

Bestemmelsen vil blive nærmere udmøntet i de administrative regler, som fastsættes af boligministeren i henhold til bemyndigelsen i § 42, jf. nedenfor.

Efter de regler, der fastsættes, vil afdelingsmødet fortsat have kompetence til at træffe beslutning om de forbedringsarbejder, som den enkelte lejer kan gennemføre. Dog vil kompetencen - i modsætning til de nuværende regler - alene komme til at gælde for forbedringsarbejder *uden for den pågældende lejers bolig*. Som eksempel herpå kan nævnes etablering af carporte, udhuse osv.

Afdelingsmødet vil herudover få tillagt kompetence til at træffe beslutning om forandringer uden for den enkelte lejers bolig.

Har afdelingsmødet imidlertid ikke udnyttet denne kompetence, vil udlejer - det vil i denne sammenhæng sige boligorganisationens ledelse - dog kunne indgå aftaler om sådanne arbejder med de enkelte lejere.

De regler, som fastsættes, vil endvidere indebære, at udlejer vil kunne indgå aftale med den enkelte lejer om forbedringsarbejder og forandringer *i den enkelte lejers bolig*.

Udlejereren vil dog kunne overlade til afdelingsmødet at fastsætte retningslinjer for indgåelse af aftaler om forbedringsarbejder og forandringer i den enkelte lejers bolig.

De arbejder, som vil kunne gennemføres efter den omtalte ordning (det vil sige både arbejder, som gennemføres efter afdelingsmødets beslutning, og arbejder, som gennemføres efter aftale med udlejer), vil skulle opfylde de betingelser, der gælder for de arbejder, som er omfattet af den legale råderet. De skal således være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.

Muligheden for at yde godtgørelse for afholdte forbedringsudgifter vil blive opretholdt. Godtgørelsen vil skulle ydes efter samme regler, som gælder for de arbejder, der er omfattet af den legale råderet.

I de situationer, hvor der ikke ydes godtgørelse, vil der fortsat kunne kræves retablering ved fraflytning,