

De fravigelser af almenlejelovens almindelige regler, der kan foretages, omfatter følgende forhold:

1. Råderetten (§§ 39 og 40):

Mellem udlejer og en kommende lejer skal der være mulighed for med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejerens til udslningsboligen, at aftale, at almenlejelovens regler om lejerens ret til at foretage forbedringer af lejemålet, ikke skal finde anvendelse.

Da lejerens i udslningsboliger gradvist skal vænnes til at bo på vilkår, der er almindelige i forhold til herberger, forsorgshjem mv., kan det efter omstændighederne være hensigtsmæssigt at begrænse lejerens dispositionsret på dette område. Hertil kommer, at den myndighed, der har anvist boligen, kan have en rimelig økonomisk interesse i, at lejerens ikke omfattes af råderetten. Råderetsarbejder, der medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, kan medføre en tilsvarende lejeforhøjelse. Myndigheden vil skulle dække denne merudgift, jf. den foreslåede § 96 a i lov om social service, jf. forslaget § 3, nr. 2. Tilsvarende vil myndigheden kunne få merudgifter, hvis den lejer, der har udført vedligeholdelsesarbejderne, fraflytter lejemålet, og lejemålet derefter anvises til en ny lejer, der skal udsluses. Den kontantbetaling eller lejeforhøjelse, som den ny lejer skal godtgøre udlejerens for råderetsforbedringen, vil den pågældende have krav på at få godtgjort hos myndigheden, jf. den foreslåede § 96 a i lov om social service.

Endvidere skal det kunne aftales, at lejerens ikke skal have råderet efter almenlejelovens § 40, og at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske efter § 37 b i almenboligloven, jf. forslagens § 1, nr. 17.

2. Kapitel 12 om brugsrettens overgang til andre:

Mellem udlejer og en kommende lejer skal der være mulighed for med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejerens til udslningsboligen, at aftale, at almenlejelovens regler om hel og delvis fremleje og bytte ikke skal finde anvendelse. Er der truffet aftale om, at disse regler ikke skal gælde for lejerens, har §§ 66-68 ikke relevans. §§ 66-68 omhandler indgåelse af og retsvirkninger knyttet til fremlejeaftaler.

Endvidere kan det aftales, at §§ 71-75 om husstandsmedlemmers ret til at fortsætte lejemålet ved lejerens død mv. ikke skal gælde. Det er alene nødvendigt at træffe aftale herom, hvis det, jf. nedenfor, er aftalt, at lejerens skal have mulighed for at foretage husstandsudvidelser. Det kan alene aftales, at de almindelige regler om brugsrettens overgang ikke skal gælde. Der kan ikke indgås aftale om særlige regler vedrørende brugsrettens overgang, der afviger fra de alminde-

lige regler. Det kan for eksempel ikke aftales, at en ægtefælle kun kan fortsætte lejemålet efter lejerens død, hvis samlivet har haft en nærmere bestemt varighed.

3. Husstandsudvidelser (§ 79, stk. 2):

Mellem udlejer og en kommende lejer skal der være mulighed for med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejerens til udslningsboligen, at aftale, at almenlejelovens regler om udvidelse af husstanden ikke skal finde anvendelse. Afgrænsningen af, om der for en eller flere af de personer, der opholder sig i lejerens udslningsbolig, er tale om gæster eller husstandsmedlemmer, foretages på baggrund af lejelovgivningens almindelige begrebsanvendelse.

4. Opsigelse (§§ 85 og 88):

Mellem udlejer og en kommende lejer skal der være mulighed for med godkendelse af den myndighed, der har anvist lejerens til udslningsboligen, at aftale, at almenlejelovens opsigelsesregler tilpasses de særlige forhold, der gør sig gældende for udslningsboliger.

Da der for en lejer med ophold i en udslningsbolig er tale om en overgangsperiode, hvor det almindelige lejeboligmarked afprøves i en periode på højst 2 år, med henblik på senere at kunne overgå til almindelige vilkår, kan det aftales, at udlejer får én opsigelsesgrund ud over de almindelige i § 85.

Det kan herefter aftales, at udlejer efter anmodning fra den myndighed, der har anvist lejerens, kan opsiges lejerens med virkning fra det tidspunkt, hvor lejerens af myndigheden får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven (både boformer beregnet til midlertidigt og varigt ophold omfattes). Den aftalte opsigelsesmulighed er beregnet til at blive anvendt i situationer, hvor det af anvisningsmyndigheden skønnes hensigtsmæssigt at bringe lejeforholdet til ophør under hensyntagen til såvel lejerens som de øvrige lejerens vel, eller fordi formålet med opholdet i udslningsboligen ikke bliver eller kun i ringe grad må skønnes ville kunne blive opfyldt. Denne yderligere opsigelsesmulighed anses for påkrævet under hensyntagen til, at det efter omstændighederne - henset til såvel lejerens, de øvrige lejerens som anvisningsmyndighedens beskyttelsesværdige interesser - vil kunne blive nødvendigt at bringe lejeforholdet til ophør på en mindre formel og tidskrævende måde end efter de almindelige gældende regler.

Myndighedens anmodning til udlejerens om opsigelse efter denne bestemmelse er en afgørelse og skal være sagligt begrundet og træffes i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler.