

Med en aftale om, at lejeren kan opsiges med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven, skal ligeledes opsigelsesvarslet i lejelovens § 88 fraviges ved aftale. Opsigelsesvarslet efter § 88 er normalt på tre måneder. I det omfang almenlejelovens § 88 skal fraviges ved aftale, skal dette som de øvrige fravigelser påføres den skriftlige lejekontrakt. Myndigheden skal påse almindelige forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler overholdt, herunder begrundelse.

Opsigelse af en lejeaftale efter den særlig aftalte opsigelsesgrund er ikke omfattet af almenlejelovens § 89. De i § 89 omfattede formelle gyldighedsbetingelser (skriftlighed, begrundelse, klagemulighed) gælder således ikke opsigelser i henhold til den særlig aftalte opsigelsesgrund, fordi denne opsigelse ikke sker i henhold til § 85. Nærmere bestemte formelle betingelser for den særlig aftalte opsigelsesgrund kan aftales mellem parterne med anvisningsmyndighedens godkendelse.

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse bør parterne være opmærksomme på øvrige forhold, hvor der efter almenlejeloven er aftalefrihed. Det kan i denne forbindelse nævnes, at der mellem lejer og udlejer er mulighed for at aftale, at skriftlige meddelelser efter loven kan udveksles digitalt. Det kan ligeledes aftales, at udlejeren skal have den vedligeholdelsespligt med hensyn til låse og nøgler, der som udgangspunkt påhviler lejeren.

Til nr. 4

Det foreslås at forbedre reglerne om den individuelle råderet, således at den enkelte lejer fremover får ret til at foretage alle slags forbedringer af boligen med undtagelse af installering af hårde hvidevarer, jf. dog nedenfor under bemærkningerne til nr. 6. Forslaget indebærer, at positivlisten, der er en liste over de forbedringer, som lejeren har ret til at foretage efter de gældende regler, vil blive ophævet (listen findes i driftsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000 med senere ændringer). Der vil som hidtil kun være tale om arbejder inde i selve boligen.

Hvis der opstår uenighed mellem boligorganisationen og en lejer om, hvorvidt et bestemt arbejde er en forbedring eller blot en forandring, vil uenigheden kunne afgøres af beboerklagenævnet efter de gældende regler i den almene lejelov (§ 41).

Til nr. 5

Der er alene tale om konsekvensændringer.

Til nr. 6

Det foreslås at ophæve bestemmelsen i § 39, stk. 3, om, at der ikke ydes godtgørelse for særligt luksusprægede arbejder. Den enkelte lejer vil herefter få mulighed for at udføre flere forbedringsarbejder med ret til godtgørelse. Forslaget indebærer imidlertid ikke, at lejeren fremover vil kunne forbedre boligen uden begrænsninger, idet de arbejder, der udføres, fortsat ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig, jf. § 83 i driftsbekendtgørelsen.

Til nr. 7

Det foreslås i den nye § 39, stk. 6, at give lejeren ret til at udføre skillevægsarbejder – det vil sige at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang – uden at det sker i forbindelse med udførelse af forbedringsarbejder. Herved får den enkelte lejer mulighed for at tilpasse rumfordelingen efter eget behov. Lejeren får ikke ret til godtgørelse for skillevægsarbejder, da der ikke er tale om forbedringsarbejder. Foretages arbejderne i forbindelse med et forbedringsarbejde, vil udgiften dog indgå i den samlede anskaffelsessum og vil således også give ret til godtgørelse.

Der vil ikke skulle foretages retablering ved fraflytning.

Til § 3

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 1.

Til nr. 2

Med den foreslåede bestemmelse forpligtes den kommune eller amtskommune, der har anvist en lejer til en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., jf. forslaget § 1, nr. 23, til at godtgøre lejeren forskellen mellem de nettoudgifter, som lejeren har til betaling af leje og andre pligtige pengeydelse, og de udgifter som den pågældende ville have haft i forbindelse med et ophold i et midlertidigt botilbud omfattet af servicelovens §§ 91, 93 eller 94.

Lejerens udgifter til leje og andre pligtige pengeydelse til udlejeren vil i denne forbindelse omfatte leje og kan også omfatte f.eks. betaling for vand, varme og varmt vand. Lejeren kan derimod ikke få refunderet udgifter til beboerindskud eller depositum. Lejeren vil efter boligstøtteleven have mulighed for at få økonomisk støtte til betaling af beboerindskud og leje.

Socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af betalingen.