

# Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.

Bolig- og Bymin.  
vejl. nr. 114 af 6. juli 1998

## Indledning

Den 1. juli 1998 trådte lov om leje af almene boliger (lov nr. 968 af 17. december 1997) i kraft.

Loven er en sammenskrivning af de regler, som gælder for leje af almene boliger. Samtidig er der foretaget enkelte justeringer og tilpasninger af de hidtil gældende lejeretlige regler. De vigtigste af disse ændringer er omtalt nedenfor.

Den nye almene lejelov indebærer, at der skal etableres **beboerklagenævn** i alle kommuner, hvor der er alment byggeri. Nævnene har til opgave at træffe afgørelse i en række tvister mellem udlejere og lejere i det almene byggeri, bl.a. i sager om husordensovertrædelser, vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning m.v. Den hidtidige forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser er i den forbindelse gjort landsdækkende og permanent for det almene boligbyggeri.

Den almene lejelov indeholder herudover som nævnt en række justeringer og tilpasninger af gældende regler. De væsentligste af disse er følgende:

forenkling af reglerne om **fællesantennør**. De nye regler omhandler bl.a. lejernes adgang til at opsætte individuelle antenner samt til at etablere fællesantennaneanlæg

forenkling af reglerne om lejernes **råderet**. Loven indeholder hjemmel til, at udlejer og den enkelte lejer kan indgå individuelle aftaler. Lejerne får ret til at foretage de samme forbedringer som hidtil samt mulighed for at foretage andre forbedringer og forandringer i det lejede sammenskrivning af reglerne om betaling for **varme og vand**.

Det bemærkes, at lov om leje af almene boliger indeholder en udtømmende regulering af lejeforholdet mellem udlejer og lejer.

Loven er desuden præceptiv, dvs. at udlejer og lejer kun kan aftale fravigelser fra reglerne i loven i det omfang, der er hjemmel hertil i de enkelte bestemmelser. Dette gælder såvel aftaler, der indgås før som efter lejeforholdets påbegyndelse.

## Administrative ændringer

Bolig- og Byministeriet har gennemført ændringer i en række bekendtgørelser som følge af den nye lov.

Ministeriet har i denne forbindelse udstedt følgende nye bekendtgørelser:

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. jf. bekendtgørelse nr. 372 af 19. juni 1998. Bekendtgørelsen erstatter bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996 med senere ændringer.

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger jf. bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998. Bekendtgørelsen erstatter bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996

Bekendtgørelse om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger jf. bekendtgørelse nr. 370 af 19. juni 1998. Bekendtgørelsen erstatter bekendtgørelse nr. 896 af 10. oktober 1996

I denne vejledning beskrives de ændringer af gældende regler, som er sket i de nævnte bekendtgørelser. Vejledningen er derfor et tillæg til vejledningen om drift af almene boliger m.v. (december 1996).

Herudover har Bolig- og Byministeriet foretaget ændringer i bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v. og i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Sidstnævnte ændringer er nærmere omtalt henholdsvis i en tillægsvejledning til den eksisterende vejledning om udlejning af almene boliger m.v. og i en revideret udgave af vejledningen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. som Bolig- og Byministeriet samtidig har udsendt.

## Autorisation af standardlejekontrakt

Herudover kan oplyses, at Bolig- og Byministeriet har autoriseret en standardlejekontrakt til brug ved udlejning af almene boliger.

## Offentligt tilsyn

Lov om leje af almene boliger indebærer ikke ændringer i reglerne om kommunalt tilsyn. Reglerne herom vil - med ganske få undtagelser - fortsat fremgå af lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.

Beboerne vil således fortsat kunne henvende sig til den tilsynsførende kommune. Dette gælder også i sager, hvor der er klageadgang til beboerklagenævnet. Men kommunen vil, hvis den mener, at sagen ikke vedrører direkte, overordnede tilsynsaspekter, være berettiget til at henvise beboerne til at søge konflikten afgjort ved beboerklagenævnet.

I denne vejledning er medtaget et særligt afsnit om tilsyn. Afsnittet sigter ikke specielt mod reglerne i den nye almene lejelov men indeholder nogle generelle oplysninger om Bolig- og Byministeriets overordnede tilsyn med det almene byggeri.

## 1. Beboerdemokrati

Ifølge § 1 stk. 1, i lov om leje af almene boliger gælder loven for leje af følgende boliger:

Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.

Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune.

Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.

De omtalte boligorganisationer, kommuner, amtskommuner og selvejende institutioner er i loven betegnet som **udlejer**, jf. lovens § 3 stk. 1. Den person, som har indgået aftale med udlejer om leje af de nævnte boliger, betegnes som **lejer**, jf. lovens § 3 stk. 2.

## Regler om beboerdemokrati

Der er ikke i lov om leje af almene boliger medtaget regler om beboerdemokrati.

Når der i loven er tillagt udlejeren rettigheder eller forpligtelser, er det således forudsat, at udlejeren udøver disse i overensstemmelse med reglerne om beboerdemokrati i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og i forskrifter udstedt i medfør heraf.

Udlejers beslutninger må således træffes af det organ i boligorganisationen, som efter de nævnte regler har kompetencen på det pågældende område. Dette vil f.eks. kunne indebære, at udlejers beslutninger skal træffes af beboerne på et afdelingsmøde.

### **Tvister**

Beboerklagenævnet er efter § 101 stk. 1, nr. 1, i lov om leje af almene boliger tillagt kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lovligheden af de beslutninger, som er truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kap. 1 og 2 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

De regler, som gælder for de beboerdemokratiske organers udøvelse af beboerdemokratiet, fremgår dels af den lovgivning, som direkte regulerer den almene sektors virksomhed - herunder de enkelte boligorganisationers vedtægter - dels af den almindelige foreningsret.

Beboerklagenævnet kan f.eks. tage stilling til klager over, at det pågældende organ ikke har været kompetent, at bestemte frister ikke er overholdt, at ikke-stemmeberettigede har stemt osv. Nævnet kan derimod ikke tage stilling til den del af en beslutning, der omfatter det pågældende organs udøvelse af et skøn.

De omtalte tvister kan indbringes for beboerklagenævnet af alle, som har en retlig interesse i sagen, jf. § 101 stk. 2, i loven. Det vil først og fremmest sige beboerne og udlejeren, men f.eks. også bestyrelsen i en almen forretningsførerorganisation og i et alment andelselskab vil kunne indbringe tvister.

Finder beboerklagenævnet, at beslutningen ikke er truffet på et lovligt grundlag, kan nævnet erklære beslutningen for ugyldig, hvis manglen ved beslutningen har haft væsentlig betydning for den trufne beslutning.

I visse tilfælde vil beboerklagenævnet dog efter almindelige forvaltningsretlige principper kunne beslutte, at en ellers ugyldig beslutning alligevel bør bevare sin gyldighed. Som eksempel herpå kan nævnes tilfælde, hvor beslutningens ugyldighed ville indebære 'tab af værdier'.

Tvister skal indbringes for nævnet inden 4 uger, efter at beslutningen er truffet, og nævnet kan tillægge indbringelsen opsættende virkning.

Klagefristen omfatter også ugyldighedsindsigelser. En klager er dog ikke afskåret fra at indbringe en indsigelse om ugyldighed for boligretten.

Beboerklagenævnet orienterer kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser på dette område, jf. lovens § 101 stk. 3. Det forudsættes i denne forbindelse, at kommunalbestyrelsen lægger de konkrete afgørelser, som beboerklagenævnet træffer, til grund for dens tilsyn både i konkrete sager, men også i dens mere overordnede tilsyn med boligorganisationerne.

### **2. Lejefastsættelse m.v.**

Reglerne om lejefastsættelse fremgår dels af kap. 3 i lov om leje af almene boliger, dels af kap. 3 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Bestemmelserne er nærmere uddybet i kap. 17 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

#### **Lejefastsættelse**

Lov om leje af almene boliger indebærer ikke ændringer i de gældende regler om lejefastsættelse for almene boliger.

Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler skal fortsat fastsættes således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften (balanceleje).

Der henvises i denne forbindelse til § 9 stk. 1, i lov om leje af almene boliger og § 45 stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Den almene lejelov bevirker heller ikke ændringer i de gældende regler om huslejens fordeling på de enkelte lejemål.

Endelig er der ikke sket ændringer med hensyn til kommunalt tilsyn med huslejefastsættelsen og huslejens fordeling på de enkelte lejemål.

#### **Varsling af huslejeforhøjelser**

Derimod er der sket visse ændringer med hensyn til varslinger af huslejeforhøjelser. Varslinger af huslejeforhøjelser skal ske med 3 måneders varsel, jf. § 10 stk. 1, i lov om leje af almene boliger. Der er ikke længere hjemmel til, at der i lejekontrakten kan tages forbehold om 1 måneds varsel.

Hvis udlejeren har varslet med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Ifølge § 10 stk. 5, i loven skal krav om forhøjelse af lejen varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det ovenfor omtalte varsel på 3 måneder og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Bliver udlejeren bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder disse krav, skal udlejeren ifølge lovens § 10 stk. 6, hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne samtidig oplyses om virkningen heraf.

De nævnte regler indebærer, at der ikke længere er forbundet ugyldighedsvirkninger med en tilsidesættelse af krav til varslingsskrivelsens indhold. Udlejeren er dog som omtalt forpligtet til at berigtige manglende eller utilstrækkelige oplysninger i en skrivelse - som således ikke er en ny varslingsskrivelse - til samtlige berørte lejere.

Det bemærkes, at de ovenfor nævnte krav til indholdet af varslingsskrivelsen også gælder for varslinger af huslejeforhøjelser som følge af stigninger i skatter og afgifter og lign. I den forbindelse kan det oplyses, at der er sket en ændring af lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. som indebærer, at udlejer kan varsle disse huslejeforhøjelser uden forudgående godkendelse på et afdelingsmøde, jf. denne lovs § 36 stk. 2.

### **Tvister**

Endelig er der åbnet mulighed for, at parterne kan få visse typer af tvister afgjort af beboerklagenævnet.

Efter § 12 i lov om leje af almene boliger afgør beboerklagenævnet således uenighed om, hvorvidt en varslingsskrivelse opfylder de ovenfor omtalte krav. Nævnet kan herunder pålægge udlejer at informere de berørte lejere om virkningen af, at en huslejeforhøjelse er varslet med for kort varsel samt at berigtige manglende eller ufuldstændige oplysninger i en varslingsskrivelse.

Nævnet er derimod ikke tillagt kompetence til at tage stilling til tvister om huslejens størrelse og fordeling, jf. § 11 i lov om leje af almene boliger.

En vurdering af huslejens størrelse og fordeling vil som hidtil alene kunne foretages af den tilsynsførende kommune.

Hvis der opkræves husleje til dækning af aktiviteter som ligger uden for de almene boligorganisationers lovlige formål, vil spørgsmålet i givet fald kunne indbringes for beboerklagenævnet efter § 101 stk. 1, nr. 1, i lov om leje af almene boliger, jf. afsnit 4.1. i vejledningen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

### **3. Vedligeholdelse og istandsættelse**

Reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse fremgår af kap. 6 i lov om leje af almene boliger og af bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger

#### **Reglernes anvendelsesområde**

Reglerne gælder for alle de boligtyper, som er omfattet af den almene lejelov. Reglerne gælder således for almene ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger, jf. § 1 stk. 1, i ovennævnte bekendtgørelse.

Undtaget fra reglerne er blandede lejemål og enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger. For disse typer af lejemål gælder i stedet reglerne i lov om leje jf. § 1 stk. 2 i bekendtgørelsen.

#### **Udvendig vedligeholdelse**

I § 24 i lov om leje af almene boliger er præciseret, at det som altovervejende hovedregel påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forvarligt ved lige.

Dette svarer til de gældende regler på området.

Som led i denne forpligtelse vedligeholder og fornyer udlejeren bl.a. ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer i det lejede.

En undtagelse fra hovedreglen er, at lejeren vedligeholder og fornyer låse og nøgle. Det kan dog aftales, at udlejeren også har denne forpligtelse.

Herudover er der - ligeledes som en undtagelse fra den omtalte hovedregel - åbnet mulighed for, at udlejeren i et vedligeholdelsesreglement kan fastsætte bestemmelser om, at lejeren overtager udlejers pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen, samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lign., jf. § 24 stk. 4, i loven.

Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser, jf. nedenfor.

Bestemmelsen tager navnlig sigte på tæt-lavt byggeri, men vil også kunne finde anvendelse på f.eks. stuelejligheder med have eller terrasse i etagebyggeri.

Som eksempler på vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af bestemmelsen, kan nævnes renholdelse, herunder snerydning, af adgangsveje, vedligeholdelse af haver, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte m.v.

Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte forpligtelse.

Udlejer kan således kun indgå individuelle aftaler, hvis vedligeholdelsesreglementet intet indeholder om lejers overtagelse af den omtalte vedligeholdelsesforpligtelse. Det skal understreges, at dette ikke er til hinder for, at der i vedligeholdelsesreglementet fastsættes bestemmelser, som giver udlejeren mulighed for at fravige eller supplere de nævnte regler i reglementet ved aftaler med enkelte lejere.

Reglen forudsætter, at der tages de fornødne individuelle hensyn til lejere, der kan have svært ved at opfylde denne forpligtelse, f.eks. ældre og personer med handicap. Der bør ved udformningen af reglerne i vedligeholdelsesreglementet - samt ikke mindst ved den praktiske administration af disse - tages særligt højde herfor.

Det forudsættes endvidere, at der ved lejefastsættelsen tages hensyn til de lejere, der enten får en større eller mindre vedligeholdelsesforpligtelse end afdelingens øvrige lejere. Uenigheder om huslejekonsekvenserne for den enkelte lejer afgøres i givet fald af kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

#### **Indvendig vedligeholdelse**

Pligten til indvendig vedligeholdelse afhænger af, hvilken vedligeholdelsesmodel udlejeren har valgt, jf. lovens § 25 stk. 1.

Der kan som hidtil vælges mellem tre forskellige ordninger. A-ordning, A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) og B-ordning.

Under A-ordningerne påhviler vedligeholdelsespligten lejeren, jf. § 26 i loven, og under B-ordningen påhviler vedligeholdelsespligten udlejeren, jf. § 27 i loven.

Der kan fastsættes forskellige vedligeholdelsesordninger for de forskellige boligtyper, dvs. almene familie, ungdoms- og ældreboliger, i den enkelte afdeling. Derimod er der ikke mulighed for at fastsætte forskellige vedligeholdelsesordninger for samme boligtype.

Den hidtidige bestemmelse om, at ændring af den vedtagne vedligeholdelsesordning tidligst kan ske, når ordningen har været i kraft i 5 år, er ophævet.

#### **Vedligeholdelsesreglementer**

I lovens § 25 stk. 2, er præciseret, at udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår:

hvilken vedligeholdelsesordning, der gælder for boligerne,

hvilke nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, der skal gælde, når henholdsvis A-ordningen og B-ordningen finder anvendelse,

en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen.

Herudover kan udlejeren som nævnt i vedligeholdelsesreglementet fastsætte bestemmelser om lejers overtagelse af visse udvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. § 24 stk. 4, i loven.

I almene boligorganisationer træffes udlejers beslutning om, hvilke bestemmelser, der skal fastsættes i vedligeholdelsesreglementet af boligorganisationens øverste myndighed.

Den øverste myndighed kan beslutte, hvorvidt og i hvilket omfang beføjelserne i stedet skal tilkomme boligorganisationens bestyrelse eller hver enkelt afdeling, jf. § 3 i bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Hvad angår almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, vil beslutningen om delegation af den nævnte

kompetence skulle træffes af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet. Med hensyn til almene ældreboliger, som tilhører en selvejende institution vil beslutningen skulle træffes af institutionens bestyrelse.

Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Om visse lejemål, der ved lejeaftalens indgåelse ikke havde almen status, henvises til lovens § 110 stk. 2.

Lejeren skal ved lejeaftalens indgåelse have udleveret et eksemplar af reglementet, jf. lovens § 5 stk. 4. Lejerne skal ligeledes informeres om eventuelle senere ændringer af reglementet.

#### **Indflytningsrapporter**

Det er endvidere en nydannelse, at udlejerens i forbindelse med lejeres indflytning skal gennemføre et syn af boligen. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet. Der er ikke fastsat nogen formkrav vedrørende indkaldelsen. Et syn kan derfor efter omstændighederne afholdes med meget kort varsel.

På baggrund af synet udarbejdes en indflytningsrapport, som skal indeholde en nærmere beskrivelse af boligens tilstand.

Hensigten med indflytningssynet er at sikre dokumentation for det lejedes tilstand ved indflytningen. Det er forudsat, at rapporten underskrives af begge parter, og det kan eventuelt fremgå, på hvilke områder parterne ikke er enige om tilstanden.

Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Der henvises i denne forbindelse til §§ 14 og 25 i lov om leje af almene boliger samt §§ 7 og 8 i bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Der er ikke fastsat sanktioner for overtrædelse af reglerne om indflytningsrapporter. Manglende udarbejdelse af en rapport vil dog kunne indebære, at udlejerens står svagere, hvis der senere opstår en konflikt om lejermålets tilstand ved indflytningen.

#### **Istandsættelse ved fraflytning**

Der er ikke foretaget ændringer af de gældende regler om istandsættelse ved fraflytning, herunder vedrørende udførelse af normalistandsættelsesarbejder og arbejder som følge af lejeres misligholdelse.

#### **Fraflytningsrapporter**

De gældende regler om afholdelse af syn ved fraflytning er ligeledes opretholdt, herunder om udarbejdelse af en synsrapport (fraflytningsrapport).

#### **Tvister**

I loven er der åbnet mulighed for, at parterne kan få tvister om vedligeholdelse og istandsættelse afgjort af beboerklagenævnet.

Efter § 29 i lov om leje af almene boliger afgør beboerklagenævnet uenighed om lejers pligt til vedligeholdelse og istandsættelse af boligen. Bestemmelsen omfatter også den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, som måtte påhvile lejeren efter de ovenfor omtalte regler.

Efter § 30 i samme lov afgør beboerklagenævnet ligeledes uenighed om udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse, herunder også sager om udbedring af mangler, som opstår i lejeperioden.

Derimod omfatter kompetencen **ikke** udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse.

Nævnet er dog tillagt kompetence for så vidt angår udlejerens pligt til at foretage udvendige vedligeholdelsesarbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne. Der sigtes hermed dels på vedligeholdelsesarbejder i boligen, som ikke falder ind under begrebet indvendig vedligeholdelse - herunder udbedring af mangler, som opstår under lejermålets beståen - dels på de vedligeholdelsesarbejder, som er beskrevet i lovens § 24 stk. 4.

Endelig er det i bestemmelsen fastslået, at beboerklagenævnet kan pålægge udlejerens at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføres.

Hvad særligt angår tvister om istandsættelse ved fraflytning vil beboerklagenævnet bl.a. kunne tage stilling til følgende 'konfliktpunkter':

omfanget af normalistandsættelsen (hvilke arbejder skal udføres),

spørgsmålet om udlejerens overtagelse af udgiften til normalistandsættelsen (A-ordningen),

spørgsmålet om eventuel misligholdelse og omfanget heraf,

tilsidesættelse af reglerne i forbindelse med syn, endelig opgørelse over istandsættelsesudgifterne og den endelige 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 som efter istandsættelsen.

Det følger af § 107 i lov om leje af almene boliger, at tvister, som kan indbringes for beboerklagenævnet, skal forelægges nævnet, inden der eventuelt anlægges sag ved boligretten.

Tvister, hvor beboerklagenævnet **ikke** er tillagt kompetence, kan derimod indbringes for boligretten som 1. instans.

Det ovenfor omtalte gælder også tvister om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum, jf. afsnit 5 i vejledningen.

### **4. Lejerens installations- og råderet**

Reglerne om lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede fremgår af kap. 8 i lov om leje af almene boliger. I kap. 18 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der fastsat mere detaljerede regler om råderetten og den tilhørende ret til godtgørelse.

Der er sket væsentlige ændringer af de gældende regler om installations- og råderet. De nye regler er i hovedtræk beskrevet nærmere nedenfor.

#### **4.1. Reglernes anvendelsesområde**

Reglerne gælder for alle de boligtyper, som er omfattet af den almene lejelov. Reglerne gælder således for almene ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger, herunder blandede lejemål og enkeltværelser.

#### **4.2. Installationsretten**

##### **Sædvanlige installationer**

Efter lovens § 35 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre boligorganisationen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Inden lejereren foretager installationen, skal dette meddeles til boligorganisationen.

#### **Antenner m.v.**

Efter lovens § 36 stk. 1, har lejereren ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter boligorganisationens nærmere anvisning. Denne ret omfatter også opsætningen af parabolantener. Lejereren har endvidere ret til at etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer, såfremt der er mulighed for tilslutning til kabel-tv i området. Ønsker flere lejere samme programforsyning, kan de beslutte at etablere et fællesantenneanlæg.

#### **Lejerens ret til at opsætte egen antenne og til at etablere kabel-tv**

Lejerens adgang til at opsætte egen antenne og til at etablere kabel-tv gælder også, selvom boligorganisationen leverer fælles radio- og tv-signaler i ejendommen. Lejereren skal under alle omstændigheder betale til boligorganisationens programforsyning. Lejeren må altså både betale for den programforsyning, boligorganisationen stiller til rådighed, og for egen programforsyning.

Det fremgår af lovens § 36 stk. 2, at boligorganisationen kan modsætte sig opsætning af en antenne eller etablering af kabel-tv i følgende tilfælde:

Hvis boligorganisationen kan godtgøre, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Som eksempler herpå kan nævnes ejendommens konstruktive forhold eller fredningsmæssige hensyn. Boligorganisationen kan også modsætte sig installationen, hvis denne indebærer en overtrædelse af anden lovgivning som f.eks. planlovgivningen.

Hvis installationen sker med henblik på at modtage programmer, der allerede er adgang til gennem boligorganisationens fælles tv- og radioforsyning eller gennem et fællesantenneanlæg, der er etableret af lejerne. Boligorganisationen kan i givet fald afvise lejerens anmodning og henvise lejereren til at benytte de eksisterende muligheder for adgang til de pågældende programmer. Dette gælder formentlig også, selvom modtagelse af de pågældende programmer forudsætter brug af dekoder.

Boligorganisationen kan derimod **ikke** nægte opsætning af en antenne ud fra æstetiske hensyn alene. Boligorganisationen kan altså ikke bare henvise til, at antennen vil skæmme ejendommen.

Det kan være hensigtsmæssigt, at boligorganisationen opstiller forskrifter for den fysiske placering af antennen eller kabelforbindelsen. Dette kan ske i husordenen.

Lejerens ret til at lade etablere kabel-tv indebærer, at boligorganisationen skal give lejereren adgang til de rum eller de installationer i ejendommen, som er nødvendige for etablering af kabelforbindelser i ejendommen.

Når lejereren opsætter en antenne på ejendommen, kan boligorganisationen efter lovens § 36 stk. 3, forlange, at lejereren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for boligorganisationens krav mod lejereren. Det er ikke muligt at fastlægge nærmere, hvad der skal forstås ved 'rimeligt', da størrelsen af beløbet vil afhænge bl.a. af antennens karakter.

Boligorganisationen kan endvidere efter lovens § 38 stk. 2, overfor den enkelte lejer, der har opsat egen antenne, kræve reetablering, når lejereren fraflytter lejemålet.

Endelig er lejereren efter lovens § 38 stk. 1, erstatningsansvarlig for skader, der forårsages af installationen. Boligorganisationen kan således også forlange, at lejereren tegner en forsikring eller på anden måde stiller den fornødne sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

#### **Fællesantenne**

Boligorganisationen kan alene modsætte sig etableringen af fællesantenneanlæg af samme grunde som nævnt ovenfor under afsnittet om lejerens ret til at opsætte egen antenne og til at etablere kabel-tv.

Hvis flere lejere i ejendommen ønsker at etablere et fællesantenneanlæg, kan boligorganisationen forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for drift og etablering af fællesantenneanlægget. Bestemmelserne herom fremgår af lovens § 36 stk. 4.

Der er ligeledes mulighed for, at lejerne via beboerdemokratiet på afdelingsmødet beslutter, at der skal etableres et fællesantenneanlæg. I så fald vil samtlige lejere have pligt til at betale til den fælles programforsyning. Dette gælder også i tilfælde, hvor den enkelte lejer har installeret egen programforsyning via parabol el.lign. Lejereren kan dog ikke pålægges at nedtage eller flytte en allerede opsat antenne.

Telestyrelsen har udarbejdet et vejledende regelsæt vedrørende etablering af en antenneforening m.v., som det kan anbefales at anvende i de tilfælde, hvor flere lejere i ejendommen ønsker at etablere et fællesantenneanlæg.

Antenneforeningen skal vælge en bestyrelse, og der skal udarbejdes vedtægter for foreningen. Bestyrelsen skal oplyse boligorganisationen om, hvem der sidder i bestyrelsen, ligesom bestyrelsen skal sende et eksemplar af foreningens vedtægter til boligorganisationen.

I vedtægterne skal der være fastsat bestemmelse om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antennen, således at boligorganisationen sikres dækning for eventuelle udlæg som følge af skader m.v., som forårsages af antennen. I tilfælde af foreningens ophør er det foreningen, der bærer udgifterne som følge af nedtagning af antennen.

Boligorganisationen kan forlange, at antenneforeningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for boligorganisationens krav mod foreningen. Der henvises til afsnittet om lejerens ret til at opsætte egen antenne og til at etablere kabel-tv.

Tilsidesætter lejerne i væsentlig grad de pligter, som de er pålagt efter lovens § 36 stk. 4, kan boligorganisationen efter lovens § 36 stk. 5, kræve fællesantenneanlægget nedtaget.

Boligorganisationen kan overfor den enkelte lejer, der har været tilsluttet et fællesantenneanlæg, kræve reetablering, når lejereren fraflytter lejemålet.

Der henvises i øvrigt til [afsnit 7](#) om betaling til fællesantenner m.v.

#### **Installation af hjælpemidler m.v.**

Efter lovens § 37 har lejereren ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service.

Med de nye regler er det ikke længere en generel forudsætning, at der skal ske reetablering ved fraflytning. Boligorganisationen **kan** dog stille krav om reetablering, ligesom boligorganisationen også kan kræve, at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af reetableringsudgifterne.

#### **Erstatningsansvar**

Efter lovens § 38 er lejereren erstatningsansvarlig for skader, der forårsages af installationen (sædvanlige installationer, antenner og hjælpemidler). Boligorganisationen kan således også forlange, at lejereren tegner en forsikring eller på anden måde stiller den fornødne

sikkerhed for opfyldelsen af et eventuelt erstatningsansvar.

#### 4.3. Råderetten

Efter lovens § 39 stk. 1, har lejererne ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af boligen. Retten omfatter de arbejder, som fremgår af den i driftsbekendtgørelsen § 80 stk. 1, fastsatte positivliste. Der er ikke ændret ved denne liste. Der er heller ikke ændret ved reglerne om godtgørelse og de generelle krav til råderetsarbejderne.

Efter de nye regler er det fastsat en præcis afgrænsning mellem afdelingsmødets og boligorganisationens beføjelser, og ordningen er gjort mere fleksibel end den tidligere. Lejerne har således fået mulighed for at udføre flere arbejder end hidtil.

#### Afdelingsmødets beslutning om mulighed for at gennemføre andre arbejder

Lovens § 40 stk. 1, hvorefter udlejererne kan tillade, at lejererne udfører andre arbejder end de arbejder, som er omfattet af positivlisten, er udmøntet i §§ 81 og 82 i driftsbekendtgørelsen.

Afdelingsmødet kan ifølge § 81 beslutte, at lejerne i den pågældende afdeling skal have ret til - ud over de arbejder, som er omfattet af positivlisten - at udføre bestemte andre arbejder. Kompetencen gælder udelukkende for arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger **uden for selve boligen**. Ejendommens facade, herunder døre og vinduer, betragtes i denne henseende som hørende under afdelingsmødets kompetence. De arbejder, som afdelingsmødet kan træffe beslutning om, **gælder både forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringsarbejder**. Forbedringsarbejder er arbejder, som generelt set forøger det lejedes værdi. Som eksempel på arbejder, som afdelingsmødet kan træffe beslutning om, kan nævnes opførelse af carporte, udhuse og lignende.

Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om, at lejerne kan udføre arbejder, som ikke er forbedringsarbejder, må afdelingsmødet tage stilling til, om der skal ske reetablering ved fraflytning. Hvis der skal ske reetablering, skal lejererne betale et rimeligt depositum til sikkerhed for reetableringsudgifterne. Størrelsen af dette depositum fastsættes af boligorganisationen i hvert enkelt tilfælde.

Boligorganisationen skal som hidtil udarbejde en fortegnelse over de arbejder, som lejerne kan udføre i henhold til afdelingsmødets beslutning. Det skal fremgå af listen, hvilke arbejder der anses som forbedringsarbejder, således at det klart fremgår, hvilke arbejder der giver ret til godtgørelse. For så vidt angår arbejder, som ikke er forbedringsarbejder, skal det fremgå, om der er reetableringspligt.

#### Boligorganisationens tilladelse til at udføre andre arbejder - arbejder uden for det lejede

Hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning efter § 81 kan boligorganisationen ifølge § 82 stk. 1, give lejerne tilladelse til at udføre de omhandlede arbejder. At afdelingsmødet ikke har truffet beslutning efter § 81, betyder, at der ikke må være taget stilling til, om lejerne skal have ret til at udføre arbejder uden for det lejede. Hvis afdelingsmødet således har besluttet, at lejerne ikke skal have denne ret, kan boligorganisationen ikke give lejerne tilladelse til at udføre sådanne arbejder. Hvis afdelingsmødet har besluttet, at lejerne skal have ret til at udføre en række bestemte arbejder, kan boligorganisationen heller ikke give lejerne tilladelse til at udføre andre arbejder end de arbejder, som lejerne har ret til at udføre ifølge afdelingsmødets beslutning.

Boligorganisationens tilladelse efter § 82 gives ved, at organisationen og den pågældende lejer indgår en **aftale**. Der henvises til afsnittet nedenfor om boligorganisationens aftale med den enkelte lejer.

#### - arbejder i det lejede

Boligorganisationen kan ifølge § 82 stk. 2, indgå aftale med de enkelte lejere om udførelse af andre arbejder i selve boligen end de arbejder, som lejererne har ret til at udføre efter positivlisten.

Der kan være tale både om forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringsarbejder. Som nævnt ovenfor er forbedringsarbejder arbejder, som generelt set forøger det lejedes værdi.

#### Boligorganisationens aftale med den enkelte lejer

Når boligorganisationen indgår aftale med den enkelte lejer om bestemte arbejder, skal der udfærdiges en **skriftlig aftale**, som nøje beskriver det pågældende arbejde, herunder om der er tale om et forbedringsarbejde, som giver ret til godtgørelse. Er der ikke tale om et forbedringsarbejde, skal det fremgå, om lejererne skal foretage reetablering ved fraflytning. Er dette tilfældet, skal lejererne betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne, og størrelsen af dette depositum skal fremgå af aftalen.

Om boligorganisationen skal forlange reetablering ved fraflytning afhænger af, om der efter organisationens opfattelse er tale om et arbejde, som kun denne lejer er interesseret i. Hvis en lejer af en lejlighed indeholdende 3 små rum f.eks. ønsker at fjerne en skillevæg, således at lejligheden i stedet for kommer til at bestå af 2 gode regulære rum, hvilket **ikke** anses som en **forbedring**, må boligorganisationen overveje, om det kunne være hensigtsmæssigt ikke at kræve reetablering. Hvis boligorganisationen vælger denne løsning, og hvis kommunalbestyrelsen godkender dispositionen, jf. § 28 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., vil lejligheden på denne måde skifte status fra en 3-rums til en 2-rums bolig. Er det derimod boligorganisationens opfattelse, at de kommende lejere vil foretrække den eksisterende 3-rums bolig, må den forlange reetablering og betaling af depositum.

De arbejder, som boligorganisationen og den enkelte lejer indgår aftale om, skal opfylde de samme krav som andre arbejder, der udføres efter råderetsreglerne. Det vil sige, at de pågældende arbejder skal være rimelige og hensigtsmæssige m.v., og at lejererne for den pågældende bolig skal forhøjes, hvis arbejderne medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Derimod gælder procedurereglen i driftsbekendtgørelsen § 85 om bl.a. anmeldelse til boligorganisationen i sagens natur **ikke** for lejere, som ønsker at gennemføre arbejder, der skal gennemføres efter aftale med boligorganisationen.

Boligorganisationen skal naturligvis administrere aftaleordningen på en sådan måde, at de enkelte lejere som udgangspunkt behandles ens. Lejere, der ønsker at udføre det samme arbejde, skal således alle imødekommes eller gives afslag, medmindre der foreligger en saglig begrundelse for at forskelsbehandle.

Boligorganisationen vil kunne overlade til afdelingsmødet at fastsætte retningslinjer for indgåelse af aftaler om arbejder i den enkelte lejers bolig.

#### 4.4. Tvister

Lov om leje af almene boliger indebærer som anført i indledningen ikke ændringer i reglerne om kommunalt tilsyn. Lejerne vil således fortsat kunne henvende sig til den tilsynsførende kommune. Dette gælder også i sager, hvor der er klageadgang til beboerklagenævnet. Kommunen vil dog, hvis den mener, at sagen ikke vedrører direkte overordnede tilsynsaspekter, være berettiget til at henvise lejerne til at søge konflikten afgjort ved beboerklagenævnet.

Efter lovens § 41 afgøres uenighed om lejerens 'rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel' - det vil sige kapitlet om lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede - af beboerklagenævnet.

Nævnet skal herefter bl.a. afgøre uenighed om, hvorvidt lejeren kan opsætte en radio- og fjernsynsantenne i den situation, hvor boligorganisationen hævder, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen, ligesom nævnet skal afgøre tvister om størrelsen af det depositum, som lejeren undertiden skal betale.

For så vidt angår råderetten indebærer formuleringen 'lejerens rettigheder efter dette kapitel', at nævnet ikke kan tage stilling til klager fra lejere, som får afslag på at udføre arbejder i boligen, der ikke er omfattet af positivlisten - det vil sige arbejder, som er omfattet af bekendtgørelsens § 82 stk. 2 - idet der i denne situation ikke er tale om en egentlig rettighed. Klager en lejer over, at boligorganisationen ikke vil give den pågældende lejer lov til at udføre samme arbejder som andre lejere i afdelingen, er der tale om en sag, som vedrører overordnede tilsynsaspekter, og som derfor hører under kommunens kompetence.

Tvister om fortolkningen af indgåede aftaler mellem boligorganisationen og de enkelte lejere falder ligeledes uden for nævnets kompetence. Sådanne tvister henhører under domstolene.

## **5. Beboerindskud og depositum**

Reglerne om beboerindskud m.v. fremgår dels af kap. 9 i lov om leje af almene boliger, dels af kap. 5 i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. Bestemmelserne er nærmere uddybet i kap. 13 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

### **Beboerindskud**

I § 45 i lov om leje af almene boliger er præciseret, for hvilke lejemål, der kan opkræves et beboerindskud.

Der opkræves beboerindskud for følgende lejemål:

Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter byggestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.

Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap

Boliger, der er opført af en almen boligorganisation med offentlig støtte efter lov om byfornyelse

Beboerindskuddet tjener dels som dækning af en del af byggeriets finansiering, dels som en sikkerhedsstillelse for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Der betales ikke beboerindskud for omdannede ungdomsboliger, hvortil der er ydet støtte efter den før 1. januar 1997 gældende lovgivning.

Der betales heller ikke beboerindskud for enkeltværelser, der er mærket som almene familieboliger og for blandede lejemål, jf. § 50 stk. 4, i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

### **Depositum**

I § 46 i lov om leje af almene boliger er der åbnet mulighed for, at udlejeren ved indgåelse af de lejemål, hvor der ikke skal opkræves et beboerindskud efter de ovenfor omtalte regler, i stedet kan opkræve et depositum svarende til indtil 3 måneders husleje.

Som et eksempel herpå kan nævnes udlejning af en byfornyet ejendom, som en almen boligafdeling har erhvervet.

Depositum tjener som sikkerhedsstillelse for lejerens forpligtelser over for udlejeren, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, jf. samme lovs § 47

Depositum reguleres ikke automatisk, men kan forhøjes med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. § 48 i loven.

### **Tilbagebetaling af beboerindskud og depositum**

Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler udlejer det indbetalte beboerindskud eller depositum.

Der er ikke længere mulighed for, at udlejeren kan stille udbetalingen af indskud helt eller delvis i bero, indtil udlejeren har modtaget indskud fra den, der overtager boligen.

Udlejeren vil således skulle tilbagebetale det indbetalte beboerindskud eller depositum til lejeren, når dennes forpligtelser er gjort op, jf. reglerne om at udlejer uden unødigt forsinkelse skal tilsende lejeren den endelige opgørelse af udgifterne til istandsættelse af boligen.

Opmærksomheden henledes dog på, at udlejer kan tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af en eventuel tillægsbetaling efter et senere forbrugsregnskab.

### **Tvister**

Der er etableret en klagemulighed for tvister vedrørende beboerindskud og depositum.

Efter § 50 i lov om leje af almene boliger afgøres uenighed om udlejers tilbagebetaling af indskud og depositum således af beboerklagenævnet.

## **6. Betaling for varme og vand m.v.**

Reglerne om betaling for varme og vand fremgår af kap. 10 i lov om leje af almene boliger.

Det bemærkes, at kapitlets overskrift - betaling for varme og vand - dækker over det forhold, at varmeudgiften som hidtil omfatter udgifter til rumopvarmning og til opvarmning af vand, mens vandudgiften alene vedrører betaling for selve vandet, herunder spildevandsafgift og eventuelle andre vandafgifter.

Nedenfor beskrives i hovedtræk de ændringer, som er sket på dette område.

### **Fælles forbrugs- regnskab for varme og vand**

De nye regler indebærer, at der skal udarbejdes et fælles regnskab for de udgifter, som udlejeren har afholdt til varme og vand, jf. § 52 i loven.

Hvis det ikke er muligt at fastsætte et sammenfaldende regnskabsår for udgifterne til kollektiv varmforsyning og til vand, jf. bemærkningerne nedenfor, kan udlejeren dog vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifterne.

Fordeles udgifterne til vand ikke på baggrund af fordelingsmålere, vil udlejeren fortsat kunne opkræve disse udgifter som et element i lejen fordelt efter reglerne om fordeling af lejen på de enkelte lejemål, jf. afsnit 2 i vejledningen.

Udgifter til varme- og vand i fælleslokaler og lign. indgår normalt i afdelingens almindelige driftsudgifter og dermed i grundlaget for den almindelige huslejebetaling.

## Krav til oplysninger i forbrugsregnskabet

Af § 53 i loven fremgår, hvilke oplysninger et forbrugsregnskab skal indeholde.

Det skal af regnskabet fremgå, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger og hvor stor en del, der vedrører vand. Endvidere skal det for hver af de to udgiftstyper fremgå, hvorledes den enkelte lejers andel af den samlede udgift er beregnet. Endelig skal regnskabet indeholde oplysninger om udlejerens modtagelse af endelig afregning, samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse.

Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

### Varmeregnskabsperioden

Det fremgår endvidere af § 53 at regnskabsperioden for forbrugsregnskaber er fra 1. juni til 31. maj.

Udlejeren kan dog med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til de nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret dog følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

Sidstnævnte regel indebærer, at regnskabsperiodens termin skal være tidsmæssigt afstemt med en termin for værkets aflæsnings/afregningsperiode. Dette gælder, uanset om der tillige i forbrugsregnskabet indgår betaling for energimærkning m.v. og vand.

Indgår der betaling for varme, som ikke leveres af et kollektivt varmforsyningsanlæg, eller indgår der alene betaling for vand og energimærkning m.v., gælder hovedreglen om, at regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, medmindre en anden periode er fastsat af udlejeren. Hvis der alene skal udarbejdes et vandregnskab, vil udlejeren således kunne fastsætte en regnskabsperiode, der er afstemt med vandforsyningsens terminer.

### Fordeling af udgifterne til varme og vand

Fordelingen af udgifterne til varme og varmt vand mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang, og for så vidt angår levering af varmt vand, efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser, jf. lovens § 54 stk. 1.

Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmeudgiften og vandudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske henholdsvis på grundlag af varmfordelingsmålere og vandfordelingsmålere, jf. lovens § 54 stk. 2.

Udlejerens beslutning om overgang til fordeling af varme- og/ eller vandudgifter efter fordelingsmålere skal ske i overensstemmelse med reglerne om beboerdemokrati. Beslutningen træffes som hidtil af beboerne på et afdelingsmøde, jf. § 37 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Beslutningen er bindende for samtlige lejere i afdelingen uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser, jf. § 60 stk. 2, i loven.

Beslutningerne skal i øvrigt træffes i overensstemmelse med gældende lovgivning herunder reglerne om obligatoriske målere.

Det bemærkes i denne forbindelse, at fordeling af varmeudgifter efter den 1. januar 1999 skal ske efter måling af forbruget i den enkelte boligenhed, jf. § 8 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme, medmindre ejendommen er fritaget for installation af sådanne målere efter bekendtgørelsens § 10

Efter lovens § 54 stk. 4, kan en beslutning om fordeling af udgifterne efter fordelingsmålere gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse.

Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

### Betaling af acontobidrag

Ifølge lovens § 55 stk. 1, kan udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Det bemærkes i denne forbindelse, at forhøjelse af acontobidrag nu kan gennemføres med 6 ugers varsel mod tidligere 4 uger.

### Direkte kundeforhold mellem lejeren og en forsyningsvirksomhed

I lovens § 60 stk. 4, er fastsat, at udlejeren i de tilfælde, hvor det er muligt at etablere direkte kundeforhold, kan forlange, at lejeren - uanset tidligere modstående aftale - overgår til afregning efter målt forbrug af varme og vand direkte til leverandøren.

Også denne beslutning træffes af beboerne på et afdelingsmøde, jf. § 37 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Det bemærkes i denne forbindelse, at der ved en ændring af varmforsyningsloven jf. lov nr. 436 af 10. juni 1997, er indført regler, hvorefter afregning for varme og naturgas efter målt forbrug skal ske i et direkte kundeforhold imellem forbruger og forsyningselskab, hvis det er teknisk muligt.

Det forventes endvidere, at der med hjemmel i vandforsyningsloven jf. lovbekendtgørelse nr. 337 af 4. juli 1985 som senest ændret ved lov nr. 430 af 10. juni 1997, vil blive udstedt en bekendtgørelse om individuel afregning efter målt vandforbrug.

For vand, som ikke afregnes over forbrugsregnskabet, fordi fordelingen imellem de enkelte lejere ikke sker efter fordelingsmålere, kan overgang til direkte kundeforhold ske med 6 ugers varsel. For øvrige ydelser, det vil sige for vand, som fordeles efter fordelingsmålere, og for varme kan overgang ske med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse.

### Særligt om almene ungdomsboliger

Reglerne om betaling for varme og vand er - ligesom lovens øvrige bestemmelser - som udgangspunkt ufravigelige.

For almene ungdomsboliger gælder dog, at det kan aftales, at varmeudgifterne kan indeholdes i lejen. Dette gælder dog ikke, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, som omfatter de pågældende lejermål, jf. lovens § 61

### Særligt om kontering af udgifter til aflæsning af målere og udarbejdelse af varme- og vandregnskab

Kontoplanens konto 111.3. har skiftet betegnelse fra 'Fyringskontrol m.v.' til 'Målerpasning m.v.'

Udgifter til den lovpligtige udarbejdelse af energimærke m.v. samt kontrolmålinger, justeringer og rensning af fyringsanlæg, som følger af energimærkningsordningen, konteres på forbrugs/varmeregnskabet. Øvrige udgifter til målerpasning m.v. (kontrolaflæsning, justeringer i



øvrigt og udarbejdelse af varme- og vandregnskab), der afholdes uafhængigt af energimærkningsordningen, kan konteres på konto 111.3., medmindre en driftskonto som f.eks. konto 115 er mere naturlig til den konkrete udgift.

### **Tvister**

Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Såfremt udlejeren efter modtagelse af en indsigelse fortsat ønsker at fastholde sit krav på tillægsbetaling i henhold til regnskabet, skal udlejeren (boligorganisationens bestyrelse) indbringe sagen for beboerklagenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Hvis udlejeren ikke indbringer lejeren indsigelse for beboerklagenævnet, kan lejeren selv foretage denne indbringelse, jf. lovens § 56 stk. 3 og 4.

### **7. Betaling til fællesantennener m.v.**

Reglerne om lejeren betaling til fællesantennener fremgår af [kap. 11](#) i lov om leje af almene boliger.

Der er sket væsentlige ændringer i forhold til hidtil gældende regler på dette område. Bl.a. er de meget detaljerede regler om varsling af øgede udgifter og om den enkelte lejers adgang til fravalg ophævet. Reglerne i [kap. 11](#) er i hovedtræk beskrevet nærmere nedenfor.

#### **Antennebudget**

Hvis ejendommen er forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller hvis ejendommen har programforsyning udefra - f.eks. fra et eksternt fællesantenneanlæg, fra et såkaldt byanlæg eller fra det offentlige telenet (hybridnet), kan udlejeren (boligorganisationens bestyrelse) i medfør af lovens § 62 stk. 1 og 2, forlange at få de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring samt drift refunderet, herunder udgifter til administration.

Udlejeren kan som led heri forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne til etablering og forbedring af anlægget. Lejeren kan dog forlange at betale beløbet kontant.

De omtalte udgifter kan ikke indeholdes i lejen. Kommunalbestyrelsen påser som led i sit tilsyn med det almene byggeri, at udgifterne ikke er indeholdt i lejen.

De enkelte udgiftsposter er ikke længere angivet i loven. Dette er imidlertid ikke udtryk for en ændring af arten og størrelsen af de udgifter, udlejeren kan forlange dækket af lejerne.

Der er ikke fastsat et maksimumbeløb for udgifterne, men disse skal både være nødvendige og rimelige. Udlejeren (boligorganisationens bestyrelse) må derfor foretage en konkret vurdering af de enkelte udgiftsposter. Udgifterne må således ikke overstige, hvad der er sædvanligt for den pågældende ydelse.

Hvis fællesantenneanlægget er etableret som led i opførelsen af støttet byggeri, skal der ske en udskillelse af den del af lejernes betaling på indeksslånet, som vedrører etableringsudgifterne til fællesantenneanlægget.

Det er således op til udlejeren (boligorganisationens bestyrelse) at beslutte på hvilket grundlag udgifterne til fællesantennener m.v. skal beregnes samt i hvilken form udgifterne skal opkræves hos lejerne. Udlejeren kan træffe bestemmelse om, at der skal udarbejdes et særligt antennebudget, hvori de pågældende udgiftsposter indgår.

Udlejeren bør i det hele sikre, at grundlaget for beregningen af antenneudgifterne og informationen til lejerne herom fremstår med uomtvistelig klarhed af hensyn til eventuelle tvister for beboerklagenævnet.

#### **Antennebidrag**

Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i afdelingen i form af opkrævning af et antennebidrag. I afdelinger, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, som lejeren har adgang til.

En forhøjelse af antennebidraget skal ske skriftligt og med rimeligt varsel. Varslingskrivelsen skal endvidere indeholde en beregning af, hvorledes forhøjelsen er fremkommet. Også i denne situation må udlejer sikre, at oplysningerne fremstår med uomtvistelig klarhed.

#### **Ophør med levering af fælles programsignaler**

Leverer udlejeren fælles programsignaler i ejendommen, kan udlejeren - uanset modstående aftale - med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør, jf. § 63 i loven.

Bestemmelsen skal ses i lyset af reglerne om lejernes adgang til at opsætte egne antenner, jf. [afsnit 4](#) ovenfor.

Udlejeren beslutning om etablering og/eller forbedringer af fællesantenneanlæg træffes af beboerne på et afdelingsmøde, jf. § 37 i lov om leje af almene boliger samt støttede private andelsboliger. Det samme gælder beslutninger om at bringe levering af fælles programsignaler til ophør.

#### **Udlejede boliger m.v.**

Hvis der opstår tab som følge af, at der ikke indbetales antennebidrag fra udlejede boliger eller i forbindelse med fraflytninger, må tabet afholdes over den almindelige drift i den enkelte boligafdeling.

Underbudgetteringer som følge af senere tilkomne udgiftsstigninger, der ikke udlignes af forhøjelser af antennebidraget, skal derimod overføres til det kommende års antennebidrag.

### **Tvister**

Efter § 62 stk. 4, i lov om leje af almene boliger afgør beboerklagenævnet på lejeren anmodning, om udlejer har opkrævet et større beløb end tilladt efter ovennævnte bestemmelser. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet et større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage.

Finder beboerklagenævnet, at udlejeren har gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget, kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler, som udlejeren leverer.

### **8. Opsigelse og ophævelse**

#### **Opsigelse**

Reglerne om opsigelse fremgår af [kap. 14](#) i lov om leje af almene boliger. Der er ikke sket væsentlige ændringer af de gældende regler på dette område.

Specielt hvad angår udlejerens opsigelse af lejere i almene ungdomsboliger henvises til lovens § 85 stk. 2, samt til Bolig- og Byministeriets bekendtgørelse nr. 370 af 19. juni 1998 om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger.

### **Ophævelse**

Reglerne om ophævelse fremgår af kap. 15 i lov om leje af almene boliger. Der er heller ikke sket væsentlige ændringer af de gældende regler på dette område.

Dog er den særlige ordning om almene andelsboligorganisationers adgang til at ophæve en lejeaftale med et medlem, som udelukkes fra andelsboligorganisationen på grund af væsentlig misligholdelse af økonomiske medlemsforpligtelser, bortfaldet.

### **Tvister**

Tvister og opsigelse og ophævelse af lejemål indbringes for boligretten, jf. § 89 stk. 2, § 106 stk. 2 og § 107 i lov om leje af almene boliger.

### **Husordensovertrædelser**

Opmærksomheden skal særligt henledes på, at den hidtidige forsøgsordning i Københavns og Århus amter vedrørende husordensovertrædelser er gjort landsdækkende og permanent for så vidt angår det almene boligbyggeri. De nye regler fremgår af kap. 13 i lov om leje af almene boliger, hvortil henvises.

I reglerne er det nu præciseret, hvornår et lejemål kan opsiges eller ophæves som følge af husordensovertrædelser.

Herudover er der åbnet mulighed for, at **beboerklagenævnet** kan pålægge lejere, der begår husordensovertrædelser, en række sanktioner, som er mindre vidtgående end udlejerens opsigelse eller ophævelse.

Beboerklagenævnet kan dog træffe afgørelse om ophævelse af lejemålet, hvis overtrædelserne er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. I så fald fastsætter nævnet en frist for lejemålets ophør og lejerens fraflytning, jf. § 105 stk. 7, i lov om leje af almene boliger.

Såvel lejeren som udlejer kan efter § 106 i loven indbringe nævnets afgørelser for boligretten inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne.

Det bemærkes i denne forbindelse, at beboerklagenævnets afgørelser ikke kan tvangsfuldbyrdes. En udlejer vil derfor ikke med fogedens hjælp kunne gennemføre en udsættelse af en lejer på baggrund af en nævnsafgørelse.

Er en lejer ikke fraflyttet inden udløbet af den frist, som nævnet har fastsat herfor, påhviler det udlejer at indbringe sagen for boligretten. Indbringelsen skal ske inden 4 uger efter udløbet af den omtalte frist. Det henhører under det kommunale tilsyn at påse, at udlejer overholder denne forpligtelse.

## **9. Tilsyn**

### **Præcisering af Bolig- og Byministeriets overordnede tilsyn**

Ministeriet har under henvisning til almindelige forvaltningsretlige og statsretlige principper en overordnet tilsynsforpligtelse. Af driftvejledningen af december 1996 fremgår det, at tilsynsforpligtelsen indebærer, at ministeriet af egen drift kan tage sager op, hvor ministeriet bliver opmærksom på, at der er risiko for tab af statslige midler. Ministeriet kan endvidere i medfør af den overordnede tilsynsforpligtelse tage sager op, hvori der indgår spørgsmål af principiel karakter. Ministeriet træffer selv afgørelse om, hvilke spørgsmål, der kan anses for at være af principiel karakter.

Herudover kan kommunalbestyrelsen inddrage ministeriet i enkeltsager ved at foretage en indberetning til ministeriet.

Det skal præciseres, at ministeriets almindelige sektortilsyn også indebærer, at ministeriet har en forpligtelse til at reagere, når ministeriet - f.eks. gennem presseomtale eller henvendelser til ministeriet - bliver opmærksom på forhold, hvor der er en sandsynlighed for, at gældende regler ikke er overholdt. Dette gælder, selvom der ikke er tale om spørgsmål af principiel karakter.

Det er op til ministeriets vurdering, hvilke reaktioner der i sådanne tilfælde er behov for. Ministeriet kan f.eks. anmode kommunalbestyrelsen om at tage sagen op til behandling, ministeriet kan afgive udtalelse om lovgivningen på området eller indkalde parterne til møde. Ministeriet kan desuden indhente sagsakter hos kommunen eller organisationen/institutionen. Er der tale om legalitetsmangler i kommunens udøvelse af tilsynet, kan ministeriet i yderste konsekvens indbringe sagen for tilsynsrådet.