

F. t. 1. om midlertidig regulering af boligforholdene.

nævnet har modtaget de for sagens afgørelse fornødne svar, eller fristen herfor er udløbet.

I sager, hvor kun den anden part i lejeforholdet skal høres, betyder det en ekspeditionstid på i alt 7 uger, medmindre nævnet har forlænget svarfristen.

I sager, hvor også den part, der har indbragt sagen, skal fremkomme med yderligere dokumentation, betyder det, at klageren ved, at han normalt kun skal vente 4 uger derefter på en nævnsafgørelse.

Af hensyn til den anden part i retsforholdet foreslås det i stk. 2, at nævnet skal afgøre sagen, når svarfristen er udløbet, idet nævnet kan fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde, jfr. retsplejelovens § 282, stk. 3.

Dette kan medføre, at huslejenævnene vil afvise krav om lejeforhøjelser, som materielt set er berettigede, når de forventede oplysninger fremkommer. Konsekvensen heraf vil være, at den klager, der på grund af egen forsinkelse ikke kan få gennemført sit krav om lejeforhøjelse, må begynde forfra med ny varsling til lejerne etc.

Fordelen ved ændringen er, at man i de mange sager undgår de lange perioder, hvor både udlejer og lejer svæver i uvished om lejens størrelse.

Stk. 3 svarer til lovens § 27, stk. 1.

Stk. 4 svarer til § 7 i boligministeriets bekendtgørelse nr. 94 af 21. marts 1975.

Stk. 5 svarer til § 27, stk. 5, suppleret med en betemmelse om, at nævnets afgørelse skal begrundes. Det må anses for ønskeligt både for udlejere og for lejere, at de bliver gjort bekendt med grundelsen for, at nævnet har truffet en bestemt afgørelse. En sådan regel må også anses for procesbesparende.

I lovens § 30 a, stk. 5, 2. pkt., er det fastsat, at indbringelse for ankenævnet af meddelte tilladelser til gennemførelse af forbedringsarbejder har opsættende virkning. Denne regel foreslås at skulle gælde også ved indbringelse for boligretten, og i stk. 6 foreslås det fastsat, at nævnet skal meddele parterne dette, når nævnet godkender en forbedring.

Til § 43.

Reglen vedrører indbringelse for domstolene af huslejenævnsafgørelser.

Stk. 1 svarer til gældende lovs § 30.

Stk. 2 er ny. Det foreslås heri fastsat, at beboerrepræsentanterne kan indbringe afgørelser for boligretten. Reglen herom svarer til § 49, stk. 5, i lov om leje.

Ved ændringerne i boligreguleringsloven i 1975 blev det overladt til ejere og lejere selv at aftale leje og lejevilkår inden for rammerne af princippet om omkostningsbestemt leje. Huslejenævnet skal derfor kun træffe afgørelse, når der ikke kan opnås enighed mellem ejer og lejer.

Dermed var der ikke længere baggrund for at medindstævne huslejenævnene, når en af parterne i lejeforholdet indbragte nævnets afgørelse for boligretten.

Når huslejenævnene tidligere skulle medindstævnes, skyldtes det nemlig, at huslejereguleringen kun i ringe udstrækning kunne fraviges ved aftaler mellem parterne.

Det var derfor nødvendigt at have nævnet som procespart, når der var enighed mellem ejer og lejer, eller der var tale om vilkårene for en lejlighed, der ikke var udlejet.

Allerede for nogen tid siden er der bl. a. af Lejernes Landsorganisation rejst spørgsmål om at genindføre den tidligere regel, som vil medføre, at nævnet kan varetage lejernes interesser under retsagen.

Spørgsmålet har været drøftet med repræsentanter for Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation.

Det er herunder blevet oplyst, at reglerne skaber usikkerhed med hensyn til, om lovens principper om ensartet leje kan fraviges, hvis nogle af lejerne og udlejerne fører sag mod hinanden, eller hvis nogle af lejerne under sagen indtager en anden holdning end de øvrige lejere. Domstolene har også haft vanskeligt ved at få oplyst baggrunden for de af nævnet truffne afgørelser, fordi nævnet ikke er forpligtet til at møde ved retten.

Huslejenævnet er imidlertid blevet en art juridisk myndighed, og det er ikke i dansk ret sædvanen, at en sådan myndighed indstævnes, hvis afgørelsen skal prøves for en højere myndighed. På denne baggrund har man ikke fundet grundlag for at foreslå reglen om, at huslejenævnene skal medindstævnes, genindført.

I stedet foreslås en række andre foranstaltninger:

- a) Som nævnt foreslås det, at huslejenævnene skal begrunde deres afgørelse.
- b) Det foreslås endvidere – i stk. 3 – pålagt huslejenævnene pligt til efter boligrettens nærmere bestemmelse at redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.
- c) Det foreslås, at klageren kan indbringe sagen for boligretten uden af afvente nævnsafgørelse, hvis denne ikke foreligger inden udløbet af 4