

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrunden for lovforslaget

Den tidligere boligminister nedsatte i foråret 1994 en arbejdsgruppe om overtrædelse af husordensregler i udlejningsbyggeri.

Baggrunden herfor var dels en henvendelse til boligministeren og justitsministeren fra Boligselskabernes Landsforening om husordensovertrædelser dels arbejdet i Regeringens Byudvalg om at sætte en positiv udvikling i gang i boligområder, der er præget af store sociale problemer.

Boligselskabernes Landsforening havde over for de to ministre redegjort for, at husordensovertrædelser, navnlig i form af støjende og voldsom adfærd hos enkelte lejere eller grupper af lejere, er et alvorligt problem i mange almennyttige bebyggelser, hvor ganske få lejere ofte kan ødelægge boligmiljøet for en række andre velfungerende lejere og dermed medvirke til en uheldig udvikling i de pågældende bebyggelser.

Tilsvarende problemer gør sig gældende i privat udlejningsbyggeri.

Arbejdsgruppen fik til opgave at belyse mulighederne for at begrænse omfanget af overtrædelser af husordensregler i udlejningsbyggeri – bl.a. gennem etablering af boligvoldgiftsretter til behandling af sådanne sager og komme med forslag til sanktioner, der kan tages i anvendelse over for lejere, der overtræder husordenen. Der blev lagt vægt på, at den nødvendige retssikkerhed iagttages i forhold til såvel lejere, der udsættes for støjende, voldsom eller anden generende adfærd, som den lejer, der indbringes for boligvoldgiftsretten for overtrædelse af husordenen.

Arbejdsgruppen blev sammensat af repræsentanter for Boligselskabernes Landsforening, Foreningen af Ejere af Private Udlejningsejendomme og Foreningen af Jyske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Justitsministeriet og Boligministeriet. Arbejdsgruppen afgav sin redegørelse til boligministeren den 3. november 1994. Redegørelsen blev derefter sendt til Folketingets Boligudvalg.

Der skønnes at være to væsentlige problemer i forhold til de gældende regler og praksis vedrørende husordensovertrædelser. For det første stilles meget strenge krav såvel til overtrædelsens art og karakter som til beviset for, at overtrædelsen har fundet sted, for at en lejer kan opsiges, eller lejemålet kan ophæves på grund af husordensovertrædelser. For det andet kan der gå meget lang tid fra overtrædelsen har fundet sted til domsafsigelse.

Dette bunder sig primært i to forhold, nemlig at de gældende regler er meget generelle med hensyn til, hvilke typer adfærd, der er så uacceptable, at de kan føre til retsfølger, dels at de retsfølger, det er muligt at pålægge, er meget indgribende, nemlig opsigelse eller ophævelse af lejemålet, mens der ikke er mulighed for i tilfælde af mindre overtrædelser at pålægge lejerens andre sanktioner.

Der er derfor behov for en uddybning af de gældende bestemmelser om, hvilke forhold, der er så uacceptable, at de kan medføre retsfølger for lejerens. Det foreslås endvidere, at de eksisterende retsfølger, opsigelse og ophævelse, suppleres med en række mindre indgribende følger for lejerens, således at der ved mindre grov, men uacceptable adfærd kan pålægges lejerens mindre indgribende, men hensigtsmæssige retsfølger.

Kommende regler bør fortsat gælde såvel for privat som almennyttigt byggeri og i forhold både til bolig- og erhvervslejere.

Da en betydelig del af sagerne om husordensovertrædelse helt eller delvist bunder sig i sociale problemer og/eller psykiske problemer/psykisk sygdom, er det væsentligt, at der etableres et vidtgående samarbejde mellem på den ene side udlejer og på den anden side de sociale myndigheder i kommunerne.

For at de foreslåede materielle regler skal få nogen praktisk virkning, og i øvrigt for at imødekomme kritikken af den lange sagsbehandlingstid, foreslås, at der foreløbigt for en forsøgsperiode på f.eks. 4 år oprettes boligklagenævn til behandling af sager om husordensovertrædelser. Meget grove overtrædelser, der skal kunne medføre fortabelse af lejemålet, foreslås af retssikkerhedsmæssige grunde dog fortsat behandlet ved boligretten.