

Det skønnes ikke hensigtsmæssigt at foretage ændringer i de generelle processuelle regler for boligretssager.

Spørgsmålet om boligretternes berammelsestid m.v. bør ses som en del af det generelle spørgsmål om domstolenes sagsbehandlingstider, der bl.a. er behandlet i den redegørelse om hurtigere sagsbehandling af voldssager og andre sager i retsplejen, som Justitsministeriet sendte til Folketingets Retsudvalg i januar 1994.

Arbejdsgruppens redegørelse har med henblik på udarbejdelse af lovforslag været sendt til høring i Østre Landsret
Vestre Landsret
Københavns Byret
Den Danske Dommerforening
Indenrigsministeriet
Socialministeriet
Sundhedsministeriet
Amtsrådsforeningen
Københavns Kommune og
Frederiksberg Kommune

Lovforslagets indhold

Nærværende lovforslag er baseret på arbejdsgruppens forslag og de indhentede høringssvar.

Lovforslaget er udformet som en forsøgsordning, der foreløbig skal gælde i 3 år i Københavns og Århus statsamter.

Lovforslaget har følgende hovedpunkter:

- a) En uddybning af lejelovens regler om uacceptabel adfærd.
- b) Indførelse af en række mindre indgribende retsfølger overfor lejere, hvis adfærd er uacceptabel.
- c) Indførelse af boligklagenævn til behandling af sager om husordensovertrædelser.
- d) Øvrige ændringer.

Ad a

Ved fastlæggelse af grænserne for uacceptabel adfærd er der taget hensyn til to forhold. På den ene side har lejere i en udlejningsejendom krav på, at der hersker rimelig ro og orden i ejendommen. På den anden side vil der, hvor mange mennesker bor tæt sammen, altid være et vist støjniveau, som lejerne vil være nødt til at acceptere. Det foreslås, at der i lejeloven fastsættes en mere præcis beskrivelse af de enkelte typer af adfærd, der kan føre til retsfølger for den lejer, der overtræder reglerne.

En sådan nærmere præciserende beskrivelse af disse forhold vil indebære, at det umiddelbart vil være mere klart for såvel lejer som udlejer, hvilke forhold, der er omfattet af de gældende bestemmel-

ser. Dette vil dels give lejeren bedre mulighed for at indrette sin adfærd således, at en eventuel uagtsom overtrædelse undgås, og navnlig give udlejereren en bedre mulighed for at vide, hvornår der er mulighed for at få pålagt lejeren retsfølger på grund af den uacceptable adfærd enten ved domstolene eller ved de foreslåede boligklagenævne. Endelig vil en mere konkret formuleret bestemmelse gøre det lettere for domstolene m.v. i de enkelte sager at vurdere, om overtrædelse er sket, hvilket igen kan gøre sagsbehandlingen hurtigere.

De forhold, som foreslås at kunne medføre retsfølger er følgende:

- Vold og trusler om vold.
- Chikane (psykisk vold/terror).
- Farefremkaldende forhold.
- Væsentligt generende støj, herunder uacceptabel støjende menneskelig adfærd og stærk musikstøj eller stærk maskinstøj til væsentlig gene for beboerne.
- Materiel ødelæggelse.
- Grove husdyrgener.
- Vanrøgt.
- Anden uacceptabel generende støj.
- Generende husdyrhold i øvrigt.
- Husdyrhold, der uden at være til gene dog er i strid med lejeaftale/husorden.
- Anden uacceptabel adfærd. (Mere atypiske forhold af generende karakter, der bør kunne føre til retsfølger for den lejer, der har generet).

Ad b

Hensigten med differentierede retsfølger er at opnå på den ene side, at der i højere grad end i dag tages hensyn til lejere, der udsættes for generende adfærd fra andre lejere. På den anden side at de lejere, der udøver den uacceptable adfærd, ikke pålægges strengere retsfølger, end adfærden tilsiger, men dog samtidig retsfølger, der er egnede til at begrænse omfanget af overtrædelser af husordensregler og eventuelle sociale problemer i ejendommen. Det foreslås, at flere retsfølger skal kunne kombineres.

De retsfølger, der foreslås, er følgende:

- Fortabelse af bolig, d.v.s. ophævelse eller opsigelse af lejemålet svarende til de gældende regler.
- Betinget frakendelse af bolig, forstået således at en opsigelse først udløses, hvis nærmere fastsatte vilkår tilsidesættes.
- Flytning til anden passende bolig, der stilles til rådighed af udlejer eller kommunen, eller som lejeren evt. selv har skaffet.
- Økonomisk kompensation i form af betaling fra lejeren af en godtgørelse for de gener, der er påført ejendommen ved husordensovertrædelser. Beløbet