

denne som en integreret del af lejekontrakten således, at manglende overholdelse af pligten normalt betragtes som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, der vil kunne begrunde lejemålets ophør.

Betaling af en godtgørelse foreslås udtrykkeligt anført som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a, der kan føre til lejemålets ophævelse. Såfremt misligholdelsen består i undladelse af at betale et skyldigt pengebeløb, kan sagen tillige indbringes for fogedretten.

Boligretten vil i forbindelse med en sag om manglende efterlevelse af retsfølger kunne foretage en prøvelse af boligklagenævnets afgørelse, for så vidt en sådan domstolsprøvelse ikke allerede har fundet sted ved appel af afgørelsen. Fremmes sagen som en umiddelbar fogedforretning på grundlag af lejers misligholdelse af en økonomisk forpligtelse - og ikke på grundlag af en boligretsdom - vil også fogedretten kunne foretage en sådan prøvelse, inden for de særlige, begrænsede rammer for fogedrettens virksomhed. Finder fogedretten, at en prøvelse af sagen vil medføre bevisførelse m.v., der ligger ud over, hvad der kan finde sted for fogedretten, må sagen henvises til boligretten.

I tilfælde, hvor lejerens har taget bekræftende til genmæle, d.v.s. tilslutter sig klagerens påstand, eller der foreligger et forlig tiltrådt af begge parter, vil der kun undtagelsesvis blive tale om en prøvelse af det oprindelige retlige grundlag for påstanden om, at lejemålet skal bringes til ophør.

Boligretten eller fogedrettens behandling af sagen skal derfor især samle sig om spørgsmålet, om der foreligger en misligholdelse af lejekontrakten ved den efterfølgende tilsidesættelse af nævnets afgørelse.

Bevismæssigt vil det formentlig typisk være forholdsvis enkelt at godtgøre, om de i nævnskendelsen anførte bestemmelser er blevet efterlevet.

For at undgå urimelige følger af relativt beskedne husordensovertrædelser foreslås, at boligretten i disse tilfælde bør kunne undlade at bringe lejemålet til ophør og i stedet gribe til anvendelse af en mildere retsfølge, også i tilfælde, hvor der ikke er nedlagt påstand herom.

Til § 79 d

I § 79 b, stk. 1, litra d, foreslås, at en lejer, der har tilsidesat god skik og orden i en ejendom, skal kunne pålægges at betale en ulempegodtgørelse for skader på boligmiljøet, som lejerne eller udlejer har måttet tåle. Det er endvidere foreslået, at en sådan godtgørelse skal indbetales på en særlig boligmiljøkonto for ejendommen.

Til samme konto kan en udlejer, der undlader at anlægge sag mod en uefterrettelig lejer, pålægges at betale, jf. den foreslåede § 79 f, stk. 2.

Ved nærværende bestemmelse foreslås, at beløbet på kontoen i samråd mellem udlejer og beboerrepræsentanter (eller et flertal af lejerne, hvor der ikke er beboerrepræsentanter), skal kunne anvendes til forbedringer af boligmiljøet, for eksempel til indretning af fællesarealer.

Ordningen foreslås udformet således, at udlejer (regnskabsmæssigt) skal oprette en sådan konto første gang en lejer eller udlejer selv pålægges at betale hertil. Udlejerens skal orientere beboerrepræsentanterne (eller lejerne) om alle indbetalinger til en sådan konto. Udlejerens kan anvende beløb fra kontoen med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne. Såvel udlejer som lejere kan tage initiativ til anvendelsen af indestående beløb. Anvendelsen forudsætter som udgangspunkt enighed, idet såvel lejere som udlejer efter forslaget kan afvise anvendelse af indestående beløb. Det foreslås dog, at uenighed om anvendelsen for privat udlejningsbyggeri i regulerede kommuner kan afgøres af huslejenævnet, jf. lovforslagets § 2, og i uregulerede kommuner af boligretten.

De beløb, der indbetales til en sådan konto, forventes dog i sagens natur at blive begrænsede.

For det almenyttige byggeri vil anvendelse af kontoen skulle ske i samråd med afdelingsbestyrelsen. Afgørelsen af eventuel uenighed vil henhøre under kommunalbestyrelsen.

Til § 79 e

Det foreslås, at et flertal af lejerne på et beboermøde efter de regler om beslutninger på beboermøde, der er fastsat i bekendtgørelse om beboerrepræsentation, (jf. bekg. nr. 1031 af 14. december 1994) skal kunne beslutte, at udlejer skal abonnere på et vagtselskab. Et sådant selskab skal efter lov om vagt- virksomhed være autoriseret. En sådan vagt kan føre tilsyn med ejendommen i aften- og nat-timer og kan på udlejerens vegne foretage registrering af støjende adfærd i bebyggelsen eller lignende og registrering af henvendelser fra andre beboere om støjgener. Det vil i de enkelte bebyggelser kunne vurderes, om der er mulighed for, at et sådant vagtselskab eventuelt på udlejerens vegne kan foretage samtaler med støjende lejere umiddelbart i forbindelse med, at støjen forekommer.

Det foreslås endvidere, at lejerne skal kunne beslutte, at ejendommen skal forsynes med dørtelefon.

Udlejerens kan kræve sine udgifter til vagtordning og dørtelefon refunderet fra lejerne i lejen. Indehol-