

F. t. l. vedr. leje m.v.

nævnet kan foretage besigtigelse, hvis særlige omstændigheder taler for det.

Til § 79 m

Nævnets afgørelse skal træffes senest 4 uger efter, at sagens forberedelse er afsluttet. Nævnet skal fastsætte et tidspunkt for afslutning af sagens forberedelse.

Undlader den indklagede at svare eller give møde, træffer klagenævnet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Hvis i øvrigt en udtalelse fra klageren eller den indklagede ikke foreligger inden den frist, nævnet har fastsat, kan nævnet ligeledes beslutte at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag eller at forlænge fristen.

Pålægger nævnet en udebleven indklaget retsfølger, og kan den pågældende sandsynliggøre at have været uvidende om klagen eller at have haft lovligt forfald, kan nævnet beslutte at genoptage sagens behandling.

Som udgangspunkt træffer nævnet på grundlag bl.a. af sagens akter, parternes mundtlige bemærkninger og sekretariatets indstilling afgørelse i et møde, hvor samtlige medlemmer er tilstede. Dog foreslås, jf. den foreslåede § 79 g, stk. 7, at åbenlyst ubegrundede henvendelser kan afvises af nævnsformanden uden at have været drøftet på et møde i nævnet.

Nævnet er berettiget til at mægle forlig i sagerne. Nævnet kan således under sagens behandling søge at tilvejebringe enighed mellem parterne om, at den generende lejer undlader at fortsætte sin uacceptable adfærd enten uden yderligere retsfølge eller samtidig med, at lejeren vedtager en mindre retsfølge.

Er det ikke muligt at forlige sagen, skal afgørelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed. Som det fremgår af den foreslåede § 79 b, stk. 1, litra f, har nævnet i den forbindelse mulighed for at træffe afgørelse om samtale/konfrontation mellem den generende lejer og udlejer og/eller de generede lejere med henblik på opnåelse af en bedre forståelse parterne imellem, såfremt mægling i nævnet ikke har været mulig.

Nævnets afgørelser skal være begrundede og skriftlige.

Der føres protokol over møderne, og nævnets afgørelser tilstilles parterne i skriftlig form.

Såfremt afgørelsen går ud på, at lejer skal underkaste sig en retsfølge i anledning af en husordensovertrædelse, såsom betaling af godtgørelse, konfrontation eller arbejdspligt, kan nævnet fastsætte en frist til opfyldelse af afgørelsen eller forliget. Bliver der tale om en betinget frakendelse af boligen, skal

det klart fremgå, hvori betingelsen består, og hvor længe betingelsen opretholdes.

Som det fremgår af § 79 l og bemærkningerne her til, har nævnet en vejledningspligt overfor sagens parter. Nævnet er herunder forpligtet til, hvis det konstateres, at sociale problemer ligger til grund for lejelovsovertrædelsen, at vejlede lejeren om muligheden for at få hjælp i socialforvaltningen, og om muligheden for, at en eventuel beboerrådgiver i ejendommen kan være behjælpelig.

Parterne får enten meddelt forliget eller den skriftlige afgørelse under fremmøde i nævnet eller ved anbefalet brev. Der skal derimod kun ske forkyndelse over for en part, når der er truffet afgørelse, uden at parten har svaret eller er mødt op. Forkyndelse skal i så fald som sædvanlig ske ved modpartens foranstaltning. Dette indebærer, at modparten må henvende sig til én af de ved byretterne ansatte stævningmænd med henblik på, at stævningmanden mod betaling forkynder afgørelsen for den, som den retter sig imod.

Herved opnås det, at afgørelsen - i modsætning til, hvad der gælder for boligrettens afgørelser - kun skal forkyndes i de undtagelsestilfælde, hvor man ikke på forhånd har sikkerhed for, at den indklagede har fået kendskab til sagen.

Nævnet afholder udgifterne ved indhentelse af nødvendige sagkyndige erklæringer m.v., og der kan ikke ved nævnet tilkendes sagsomkostninger til parterne.

Til § 79 n

Når nævnet har truffet afgørelse i en klagesag, kan sagen efter forslaget indbringes for boligretten af hver af parterne senest fire uger - excl. juli måned - efter at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Dog findes det, jf. den foreslåede stk. 7, ikke nødvendigt med en særlig adgang til at indbringe påmindelser eller advarsler, der er givet af klagenævnet, for boligretten. Disse afgørelser foreslås således ikke omfattet, af den lovbestemte adgang til indbringelse for boligretten. Hvis en lejer får en advarsel eller påmindelse ved klagenævnet, kan den pågældende imidlertid - uden at dette har opsættende virkning - søge afgørelsen prøvet ved almindeligt søgsmål for domstolene i den borgerlige retsplejes former, jf. herved grundlovens § 63.

Så længe en sag verserer ved nævnet, kan sagens parter ikke anlægge sag ved domstolene om de spørgsmål, som omfattes af klagen.

Det har været gjort gældende, at et af de væsentligst forsinkende elementer i forbindelse med boligretssager kan være udsættelse af retsmøder på grund