

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lovforslagets baggrund og hovedindhold

Hovedsigtet med lovforslaget er at samle alle de lejeretlige regler, der gælder for leje af almene boliger, i én lov. I dag fremgår disse regler dels af lejeloven dels af lov om almene boliger m.v. Denne opdeling i flere love bevirker, at det er vanskeligt for den enkelte bruger at få et overblik over de gældende regler på området, ligesom opdelingen i praksis har givet anledning til en række juridiske fortolkningsproblemer. En samlet lejelov for almene boliger vurderes således at skabe større overskuelighed og sammenhæng i regelsættet.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lov om almene boliger m.v., som trådte i kraft den 1. januar 1997. Med denne lov blev der indført en væsentlig udvidelse af beboerdemokratiet i det almene boligbyggeri navnlig i boligorganisationens ledende organer. Beboerne har således i dag den afgørende indflydelse på alle væsentlige forhold vedrørende den almene boligorganisation. Forslaget om en særskilt lejelov for det almene byggeri tilsigter i forlængelse heraf at styrke også den enkelte lejers retsstilling.

Forslaget om en samlet lejelov for almene boliger bygger på den anbefaling, som Lejelovskommissionen er fremkommet med i sin betænkning om lejeforhold (Betænkning nr. 1331, februar 1997). I betænkningen foreslår Lejelovskommissionen bl.a., at der udformes en selvstændig lejelov for hver af de følgende sektorer: Almene boliger, private udlejningsboliger og erhvervslejemål.

Herudover indeholder lovforslaget som en væsentlig nydannelse etablering af *beboerklagenævn* i samtlige kommuner. Nævnene er en instans, som skal træffe afgørelse i en række tvister mellem udlejere og lejere af almene boliger. Formålet er at styrke beboernes retssikkerhed ved at give dem en klagemulighed, der svarer til den, som lejerne har i det private udlejningsbyggeri i regulerede kommuner. Lejerne har i disse kommuner adgang til at klage til huslejenævnet i en række sager. For de pågældende lejere er huslejenævnet et hurtigt, billigt og nemt alternativ til en domstolsbehandling, der kan være både dyr og

tidskrævende. Beboerklagenævnene er på denne baggrund foreslået bygget op efter tilsvarende principper som huslejenævnene.

Spørgsmålet om en klageinstans for beboere i det almene byggeri har været drøftet i Folketinget flere gange i de senere år. Problemstillingen har senest været rejst i forbindelse med Folketingets behandling i april 1996 af forslag til lov om almene boliger mv. (L 158), hvor boligministeren tilkendegav en positiv holdning over for spørgsmålet.

Forslaget om etablering af beboerklagenævn skal tillige ses i lyset af den debat, som den almene boligsektor har ført om problemstillingen i de senere år. Boligselskabernes Landsforening har således på baggrund af en kongresbeslutning udarbejdet en rapport om forskellige muligheder for at styrke beboernes retssikkerhed m.v., f.eks. ved etablering af et beboerklagenævn, en beboerombudsmand el. lign.

Rapporten forelå i november 1996, og Boligselskabernes Landsforening opfordrede i den anledning regeringen til at fremsætte lovforslag på baggrund af indstillingerne i rapporten. I forbindelse med sin orientering af Folketingets Boligudvalg om rapporten tilkendegav boligministeren, at rapporten ville indgå i Boligministeriets videre overvejelser på området. Forslaget fra Boligselskabernes Landsforening ligger meget tæt op ad dette lovforslag.

Som en anden væsentlig nydannelse er der i lovforslaget foreslået permanente regler om retsfølger som følge af husordensovertrædelser.

Herudover indeholder lovforslaget - ligeledes på baggrund af anbefalinger i Lejelovskommissionens betænkning - forslag til en række forenklinger i de gældende regler bl.a. af reglerne om vand- og varmeregnskaber og om fællesantenner.

Regeringen vil senere i denne folketingssamling fremsætte forslag til en lejelov for private boliger og forslag til en lejelov for erhvervslejemål. Den fremskudte fremsættelse af dette lovforslag skal ses i sammenhæng med hensynet til lejerne i det almene byggeri og behovet for en hurtig gennemførelse af regler om beboerklagenævn og dermed en geografisk udvidelse og permanentgørelse af de nuværende forsøgsregler om boligklagenævn. Disse bør ikke afvente en