

vedtagelse af de 2 øvrige love. Det vurderes samtidig, at denne forskel med hensyn til fremsættelsestidspunkt ikke vil give anledning til væsentlige problemer.

Da lovforslaget indebærer en overførsel af bestemmelser fra lov om almene boliger m.v. til en almen lejelov, vil der endvidere skulle foretages en række konsekvensændringer i denne lov.

Nærværende lovforslag indeholder samlet følgende hovedelementer:

- I Sammenskrivning af de lejeretlige regler, der gælder for almene boliger.
- II Regler om nedsættelse af beboerklagenævn.
- III Permanente regler om nævnsbehandling af og retsfølger som følge af husordensovertrædelser.
- IV Forenkling af gældende lejeretlige regler på en række områder.

I. Sammenskrivning af de lejeretlige regler, der gælder for almene boliger.

Lovforslaget er som udgangspunkt en sammenskrivning af de lejeretlige regler, som i dag gælder for leje af almene boliger. Reglerne fremgår dels af lejeloven dels af lov om almene boliger m.v. I forbindelse med sammenskrivningen er der dog foretaget enkelte justeringer og tilpasninger af de gældende regler.

Det foreslås, at loven skal gælde for de samme almene boligtyper, som er omfattet af lov om almene boliger m.v., d.v.s.

- Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation
- Almene ældreboliger, der tilhører en kommune/amtskommune
- Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.

Loven gælder hermed for almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, jf. §§ 3-5 i lov om almene boliger m.v.

Loven foreslås således ikke at omfatte de støttede lejeboliger, som ikke er omfattet af lov om almene boliger m.v. De pågældende boligtyper vil derfor fortsat være reguleret af reglerne i lejeloven og i den særlovgivning, der i øvrigt gælder for disse boliger. Den største gruppe er boliger tilhørende selvejende ungdomsboliginstitutioner, selvejende ældreboliginstitutioner og selvejende lette kollektivinstitutioner, der alle er etableret før den 1. januar 1997. De nævnte institutioner har imidlertid efter reglerne i lov om almene boliger m.v. mulighed for at søge om omdannelse til almene boliger og dermed at blive omfattet af lejeloven for almene boliger.

Forslaget omfatter også lejemål vedrørende enkeltverelser og blandede lejemål.

Lejerens ret til at fremleje sin bolig eller en del af denne (den legale fremlejeret) foreslås medtaget i dette lovforslag om lov om leje af almene boliger. Selvfremlejerforholdet er ikke omfattet af forslaget. Der er herved lagt vægt på, at disse lejeforhold - hvor »udlejer« ikke er ejeren af den pågældende bolig, men en lejer - har en sådan karakter, at de bør være omfattet af den private lejelovs regler.

Erhvervslejemål er heller ikke omfattet af forslaget. Disse lejemål vil således fortsat være omfattet af lejeloven og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Loven foreslås som udgangspunkt at omfatte alle relevante lejeretlige *emneområder* dels fra lejeloven dels fra lov om almene boliger m.v.

Generelt bygger lovforslaget på det grundlæggende synspunkt, at lejerne i det almene byggeri og i det private udlejningsbyggeri så vidt muligt skal stilles ens. Der er således kun fastsat særlige regler for almene boliger på de områder, hvor dette byggeris særlige formål og organisatoriske opbygning nødvendiggør dette.

Lovforslaget indebærer en række afgrænsninger dels over for reglerne i lejeloven dels over for reglerne i lov om almene boliger m.v.

Hvad særligt angår *forholdet til lejeloven* skal følgende forhold navnlig fremhæves:

Den gældende lejelov finder anvendelse på alle lejemål vedrørende hus eller husrum, medmindre der er fastsat særregler om lejeforholdet i anden lovgivning.

Forslaget til en lov om leje af almene boliger bryder grundlæggende med dette system. Det foreslås således, at den almene lejelov som udgangspunkt skal regulere *alle* relevante elementer af lejeforholdet mellem lejere og udlejere af almene boliger. Ingen af bestemmelserne i lov om leje skal således længere gælde for leje af almene boliger. Der vil derfor skulle ske en konsekvensændring af lejeloven.

Hvad særligt angår *forholdet til lov om almene boliger m.v.* skal følgende forhold især fremhæves:

Som nævnt indeholder lovforslaget en række bestemmelser, som er overført fra lov om almene boliger m.v. Udgangspunktet herfor har været, at kun bestemmelser, som vurderes at have aftaleretlig karakter, er overført. Bestemmelser af offentligretlig karakter, bl.a. regler om offentlig støtte til nybyggeri m.v., er derimod forudsat bibeholdt i loven. Den nærmere afgrænsning mellem de to love har især givet anledning til overvejelser på følgende områder: Lejefastsættelse, beboerdemokrati, kommunalt tilsyn og udlejning.

Overvejelserne er resulteret i, at de bestemmelser, der tillige har indflydelse på aftalemuligheden mel-