

den del af beslutningen, som indeholder et skønsmæssigt element.

Derimod kan beboerklagenævnet tage stilling til spørgsmålet om selve lovligheden af de beslutninger, som træffes af beboerne. Dette indebærer, at beboerklagenævnet vurderer, hvorvidt de regler, der regulerer den beboerdemokratiske beslutningsproces, er overholdt.

På denne baggrund er det foreslået, at beboerklagenævnet tillægges kompetence på følgende sagsområder:

- formalia i forbindelse med varslinger af husleje-forhøjelser (§ 12)
- boligens stand ved indflytningen (§ 16)
- vedligeholdelse og istandsættelse (§§ 29 og 30)
- fastsættelse af tidsfrist for udførelse af arbejder i det lejede (§ 34, stk. 2)
- installationer og forbedringer af det lejede - råderet m.v. (§ 41)
- tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum (§ 50)
- betaling af varme og vand o.lign (§ 56, stk. 3)
- lejerens betaling af fællesantennor m.v. (§ 62, stk. 4)
- bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet (§ 76)
- husordensovertrædelser (§ 83)
- lovligheden af de beslutninger, som er truffet af de beboerdemokratiske organer (§ 101)
- afslag på anvisning af en ledig lejlighed (§ 101).

Med hensyn til den nærmere afgrænsning af kompetencen m.v. henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. Hvad angår husordensovertrædelser henvises særligt til afsnit III nedenfor.

Beboerklagenævnet forudsættes opbygget efter tilsvarende organisatoriske principper, som gælder for huslejenævnene i de regulerede kommuner.

I modsætning til det gældende huslejenævnsystem foreslås der dog nedsat beboerklagenævn i kommuner med alment byggeri, d.v.s. i praksis i alle landets kommuner. Flere kommuner vil i fællesskab kunne etablere fælleskommunale beboerklagenævn.

Beboerklagenævnet foreslås at bestå af en formand, der er jurist, samt to sagkyndige med hensyn til almene boligforhold. Formanden beskikkes af amtmanden, i København af Overpræsidenten. De sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger. Det foreslås endvidere, at nævnet i husordenssager skal tiltrædes af et medlem, der er sagkyndigt med hensyn til sociale forhold.

Det foreslås - på linie med hvad der gælder for private huslejenævn - at kommunalbestyrelsen stiller lokaler til rådighed for beboerklagenævnet og sørger

for den fornødne sekretariatsbistand. Det forudsættes i denne forbindelse, at der i kommuner med huslejenævn kan etableres sekretariatsfællesskab mellem beboerklagenævnet og huslejenævnet.

De foreslåede regler om beboerklagenævnens sagsbehandling svarer i det væsentlige til de gældende regler om huslejenævn. Dog er fastsat en række særlige regler som følge af, at beboerklagenævnet får tillagt kompetence til at træffe afgørelse i husordenssager.

Endvidere er der - som under forsøgsordningen vedrørende boligklagenævn - foreslået en brugerbetaling i form af et klagegebyr. Gebyret er i lovforslaget fastsat til 100 kr. pr. sag.

Om reglerne om beboerklagenævnets sagsbehandling henvises i øvrigt til bemærkninger til lovens kap. 17.

Beboerklagenævnets afgørelser kan af hver af sagens parter indbringes for boligretten. Boligrettens afgørelser kan efter retsplejelovens regler igen indbringes for landsretten. Det er en betingelse for at indbringe en sag for boligretten, at en sagsøger har udnyttet klageadgangen til beboerklagenævnet, jf. Højesterets dom af 19. august 1997 (265/1996) om huslejenævn.

III. Permanente regler om nævnshandling af og retsfølger som følge af husordensovertrædelser.

I lejeloven indførtes pr. 1. juli 1995 en forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser. Ordningen omfatter såvel privat som alment byggeri. Ordningen har følgende hovedelementer:

- 1) En uddybning af, hvilke typer af adfærd, der er så uacceptable, at det fører til retsfølger for lejeren.
- 2) Indførelse af en række mindre indgribende retsfølger end opsigelse over for lejere, hvis adfærd er uacceptabel.
- 3) Indførelse af amtslige boligklagenævn til behandling af sager om husordensovertrædelser.

Forsøgsordningen er alene gældende i Københavns og Århus amter.

På baggrund af erfaringerne med forsøgsordningen foreslås - i første omgang for almene boliger - at der med nærværende lovforslag indføres en permanent ordning om husordensovertrædelser. Det foreslås, at ordningen gøres landsdækkende, og at den udbygges i forhold til den eksisterende ordning.

Da der som anført ovenfor foreslås indført beboerklagenævn i alle kommuner til afgørelse af uenighed mellem lejer og udlejer om overholdelse af den almene lejelovs regler, foreslås, at kompetencen til at træffe afgørelser om husordensovertrædelser også tillægges dette nævn, således at alle nævnshand-