

linger om overtrædelse af loven behandles af samme instans.

Herudover foreslås, at der gives lejere, der føler sig generet af andre lejere, mulighed for selv at indbringe spørgsmål for beboerklagenævnet, hvis udlejer ikke opfylder sin forpligtelse til at gribe ind.

Det foreslås endvidere, at alle sager om mindre husordensovertrædelser skal indbringes for nævnet i 1. instans frem for indbringelse for boligretten. Opsigelse/ophævelse af lejemål indbringes dog som hidtil af retssikkerhedsmæssige grunde for boligretten i 1. instans.

Med hensyn til de retsfølger, der kan pålægges lejere, der opfører sig uacceptabelt, foreslås en mindre begrænsning af de mulige retsfølger, således at de retsfølger, der ikke har været anvendt i forsøgsperioden, og som er fundet uhensigtsmæssige som egentlige retsfølger, udgår. Det drejer sig om pålæg om økonomisk godtgørelse og afgørelser om, at lejeren flytter til en anden tilbudt bolig. Der vil dog fortsat være mulighed for på frivillighedens basis at gennemføre ordninger, hvorefter en lejer flytter til en anden bolig, hvor den pågældende har en bedre mulighed for at tilpasse sig.

Endelig foreslås en udvidelse af den række af nærmere beskrevne typer af adfærd, der kan føre til retsfølger for lejeren. Baggrunden herfor er, at det i nogle konkrete sager har været uklart, om der var tilstrækkelig hjemmel til at gribe ind over for en lejer, som udøver uacceptabel adfærd i form af f.eks. narkohandel, prostitution og lignende, der medfører gener for dem, der færdes i ejendommen, i form af generel utryghed, forråelse af miljøet i ejendommen, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn, unge eller sundhedsmæssige risiko.

IV. Forenkling af gældende lejeretlige regler på en række områder.

Lovforslaget indeholder bl.a. på baggrund af Lejelovskommissionens anbefalinger en række forenklinger af gældende regler.

Reglerne om betaling for varme og vand, som nu findes i 2 kapitler i lejeloven, er samlet i ét kapitel. Ved sammenskrivningen af de 2 kapitler opnås en reduktion af bestemmelser, idet de gældende kapitler indeholder en række identiske bestemmelser om opkrævning af betaling for forbrug af varme og vand. Der er kun foretaget få realitetsændringer.

Med forslaget tilsigtes endvidere en forenkling af reglerne om udgifter til fællesantennen m.v., idet reglerne om udarbejdelse af specificeret budget, om varsling af og opkrævning af søgede drifts- og anlægsudgifter og om fravalg foreslås ophævet og erstattet af regler, som hovedsagelig skal sikre, at udlejer kan

kræve sine udgifter vedrørende fællesantenneanlægget betalt af lejerne. Der foreslås endvidere indført en mulighed for udlejer til uanset modstående aftale at opføre med at levere fælles program-signaler i ejendommen.

Der foreslås herudover indført en mere generel adgang for lejeren til at opsætte individuel antenne eller et fællesantenneanlæg til modtagelse af programmer, som udlejer ikke leverer, også i de ejendomme, hvor udlejer i øvrigt leverer fælles program-signaler. Etablerer nogle lejere deres eget fællesantenneanlæg, kan udlejer forlange, at disse lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etableringen og driften af fællesantenneanlægget.

Endelig er der sket en forenkling af reglerne om lejernes råderet. Det foreslås at indføre hjemmel til, at udlejer og den enkelte lejer kan indgå individuelle aftaler. Efter den foreslåede model vil lejerne have ret til at foretage de samme forbedringer som hidtil og derudover få mulighed for at foretage andre forbedringer og forandringer i de lejede.

Derudover indeholder lovforslaget en række mindre ændringer og tilpasninger af eksisterende regler. Der henvises herom til beskrivelsen i de specielle bemærkninger.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Beboerklagenævn

Som det fremgår ovenfor indebærer lovforslaget, at der etableres beboerklagenævn i samtlige kommuner, eventuelt i form af fælleskommunale nævn. Beboerklagenævnene skal træffe afgørelse i en række tvister mellem udlejere og lejere af almene boliger. Af afsnit II ovenfor, hvortil der henvises, fremgår, på hvilke sagsområder beboerklagenævnene foreslås tilagt kompetence.

Med henblik på en vurdering af det antal sager, som vil blive indbragt for beboerklagenævnene, tages der udgangspunkt i erfaringer med sagsomfanget i huslejenævnene for det private udlejningsbyggeri i de regulerede kommuner.

I den forbindelse skal der gøres opmærksom på, at en væsentlig forskel mellem de to klagesystemer er, at forhold vedrørende lejestættelse, som kan indbringes for huslejenævnet, ikke vil kunne indbringes for beboerklagenævnet. En anden forskel er, at husordensovertrædelser, som i dag ikke kan indbringes for huslejenævnet, vil kunne indbringes for beboerklagenævnet.

Boligministeriet har senest undersøgt omfanget af huslejenævnenes sagsbehandling for året 1993. Her viste det sig, at sagsfrekvensen var godt 1 sag pr. 50 private udlejningsboliger omfattet af huslejeregulering, og at knap 50 pct. af sagerne vedrørte lejestættelse.