

lesskaber. Bofællesskaberne kan være både kollektive og individuelle; forskellen beror på, at lejerne i kollektive bofællesskaber ikke har eget køkken, medens lejerne i individuelle bofællesskaber har eget køkken. Reglerne træder i kraft den 1. januar 1998.

Efter disse regler skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftale, hvordan udlejningen finder sted, idet meningen er, at lejerne skal have indflydelse på beboersammensætningen i bofællesskabet. På denne baggrund er det foreslået, at reglerne om fremleje og bytte ikke skal gælde for bofællesskaber.

Der foreslås ingen ændringer for så vidt angår *blandede lejemål*.

For så vidt angår *enkeltværelser* foreslås som udgangspunkt, at alle reglerne skal gælde. Det gør de ikke i dag, idet nogle af reglerne i lejelovens kapitel XII om brugsrettens overgang til andre kun gælder for lejligheder. Af regelforenklingshensyn foreslås, at reglerne som udgangspunkt kommer til at gælde både for lejligheder og værelser. Efter forslaget vil lejere af almene ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger, der er mærket som enkeltværelser, eksempelvis få ret til både at bytte og at fremleje.

§ 64 foreslås dog ikke at skulle gælde; det giver ingen mening at tale om delvis fremleje af et enkeltværelse.

Ligeledes foreslås, at § 72 ikke skal gælde for enkeltværelser, hvilket er begrundet i regelforenklingshensyn.

Endvidere foreslås, at bestemmelsen - ligesom i dag - ikke skal gælde for boliger til funktionærer ved afdelingen.

Til kapitel 13

Forsøgsordningen vedrørende husordensovertrædelser - boligklagenævn - i Københavns og Århus amter, der blev indført 1. juli 1995 for såvel privat som alment byggeri, fremgår af kapitel XII A i den gældende lejelov (§§ 79 a - 79 o). Ifølge ændringsloven, lov nr. 361 af 14. juni 1995, § 5, skal forslag til revision af reglerne fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98.

Den løbende evaluering og den i foråret 1997 gennemførte endelige evaluering af ordningen har vist, at der har været forholdsvis få sager, men at ordningen har fungeret godt.

Ordningen har følgende hovedpunkter:

- 1) En uddybning af lejelovens regler om uacceptabel adfærd.
- 2) Indførelse af en række mindre indgribende retsfølger over for lejere, hvis adfærd er uacceptabel.
- 3) Indførelse af boligklagenævn til behandling af sager om husordensovertrædelser.

På baggrund af overvejelserne i forbindelse med evalueringen af forsøgsordningen vedrørende husordensovertrædelser og de indhentede høringssvar fra Justitsministeriet, Boligskabernes Landsforening, Udlejerforeningen Danmark og de to boligklagenævne fra København og Århus foreslås ordningen ændret på følgende punkter:

- 1) Ordningen gøres *landsdækkende*.
- 2) Ordningen gøres *permanent*.
- 3) *Kompetencen placeres hos landsdækkende beboerklagenævn*.
- 4) *Boligretten fratages kompetencen til at træffe afgørelse som første instans i sager om pålæggelse af mindre retsfølger*.
- 5) *Lejere gives mulighed for selv at indbringe sager om mindre retsfølger for beboerklagenævnet i tilfælde, hvor udlejer ikke efterkommer sin pligt til at give en uefterrettelig lejer advarsel eller indbringe sag for nævnet. Udlejer gøres udtrykkelig til part i disse sager, således at afgørelsen også er bindende for udlejer*.
- 6) *Ordningens katalog af såkaldte mindre retsfølger begrænses, således at der alene opereres med 3 retsfølger, nemlig betinget lejeforhold, pålæg af konfrontation med deltagelse af mægler og advarsel*.
- 7) *Ordningens katalog af, hvilke former for uacceptabel adfærd der kan medføre retsfølger, udvides til også at omfatte uacceptabel adfærd, der medfører gener som generel utryghed, forråelse af miljøet i ejendommen, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge og sundhedsmæssig risiko for dem, der færdes i ejendommen*.

Om de landsdækkende beboerklagenævn og boligretten henvises til de almindelige bemærkninger og det foreslåede kapitel 17.

Til §§ 78 og 79

Bestemmelserne svarer til §§ 25 og 26 i den gældende lejelov.

Til § 80

Bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., stk. 2 og 3, svarer til den gældende lejelovs § 27.

Det foreslåede stk. 1, 2. pkt., der er nyt, indgår som et led i de samlede bestræbelser på at sikre lejerens retsstilling bedre. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

De gældende misligholdelsesbeføjelser i lejelovens §§ 11-13 finder efter retspraksis anvendelse i situationer, hvor udlejeren tilsidesætter sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen.

Det indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper som følge af, at udlejeren ikke griber ind over for