

husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

Det foreslås på denne baggrund, at det udtrykkeligt præciseres i loven, at lejerens kan gøre de omtalte misligholdelsesbeføjelser gældende.

Sager herom skal som i dag anlægges ved boligretten.

Til § 81

Bestemmelsen svarer til § 79 a i den gældende lejelov. Den gældende ordnings katalog af, hvilke former for uacceptabel adfærd der kan medføre retsfølger, foreslås udvidet til også at omfatte uacceptabel adfærd, der medfører gener for dem, der færdes i ejendommen, i form af generel utryghed, forråelse af miljøet i ejendommen, uhensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge eller sundhedsmæssig risiko. Eksempelvis kan narkohandel, prostitution og lignende medføre sådanne gener.

Til §§ 82 og 83

Bestemmelserne svarer til §§ 79 b og 79 f i den gældende lejelov. Den gældende ordnings katalog af såkaldte mindre retsfølger foreslås af praktiske og forenklingmæssige grunde begrænset, således at der alene opereres med tre retsfølger, nemlig betinget lejeforhold, pålæg af konfrontation med deltagelse af mægler og advarsel.

Efter § 79 f i den gældende lejelov kan udlejerens indbringe sag om pålæggelse af de såkaldte mindre retsfølger enten for boligklagenævnet eller for boligretten, mens sager om fortabelse af lejemålet (opsigelse/ophævelse) på grund af husordensovertrædelser kun kan føres for boligretten. Sager om husordensovertrædelser kan efter de gældende regler ikke føres af lejere mod andre lejere.

Det foreslås at placere boligklagenævnenes kompetence hos beboerklagenævnen. Samtidig fratages boligretten som foreslået i kapitel 17 kompetencen til at træffe afgørelse som første instans i sager om pålæggelse af mindre retsfølger. Boligrettens afgørelser som »ankeinstans« skal som hidtil ikke kunne ankes til landsretten.

Efter forslaget skal sager med påstand om, at lejeren mister sit lejemål, som hidtil af retssikkerhedsmæssige grunde altid anlægges ved boligretten som en opsigelses- eller ophævelsessag, jf. forslagens § 82, stk. 2, og de foreslåede bestemmelser i § 85, stk. 1, nr. 3-5, og § 90, stk. 1, nr. 7-9.

Som efter de gældende regler kan en lejer efter forslaget forlange, at udlejer skal give en anden lejer,

der har tilsidesat god ro og orden i ejendommen, en advarsel eller indbringe sag for beboerklagenævnet om pålæg af retsfølger.

Efterkommer udlejer ikke denne forpligtelse, foreslås det, at lejerens selv kan indbringe sagen for beboerklagenævnet mod at godtgøre, at lejerens forgæves har forsøgt at få udlejerens til at opfylde sin forpligtelse. Udlejer skal efter forslaget indkaldes som part i sagen, således at afgørelsen også er bindende for udlejer. Hvis lejeforholdet ved afgørelsen gøres betinget, vil udlejer som part i sagen, hvis betingelserne overtrædes, have pligt til og grundlag for at føre sag mod lejerens om fortabelse af lejemålet (opsigelse/ophævelse).

Den gældende regel, hvorefter boligretten kan pålægge en udlejer, der har tilsidesat denne forpligtelse, at betale en godtgørelse til en særlig boligmiljøkonto for ejendommen, foreslås ikke videreført for det almene byggeris vedkommende.

Lejerens har desuden, som foreslået i § 80, stk. 1, 2. pkt., mulighed for at benytte sig af de i denne bestemmelse nævnte misligholdelsesbeføjelser.

Til kapitel 14

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til opsigelsesbestemmelserne i lejelovens §§ 80-81, § 83, stk. 1, litra b, c og f samt stk. 2, § 85, § 86, stk. 1 og 3, og § 87 samt til § 53, stk. 1 og 2, i lov om almene boliger m.v.

Lejelovens § 82, § 83, stk. 1, litra a og d, § 84 og § 86, stk. 2, vedrører ikke almene boliger og er derfor ikke medtaget. Det er endvidere hensigten, at den gældende lejelovs §§ 85 a-85 e om det offentlige pligter over for lejere, der opsiges i forbindelse med ekspropriation m.v., skal overføres til lov om almene boliger for så vidt angår almene boliger, jf. herom de almindelige bemærkninger.

I § 85, stk. 1, nr. 3, foreslås, at lejemål kan opsiges ved en række nærmere beskrevne, grove husordensovertrædelser, hvor lejerens flytning er påkrævet, jf. også § 82, stk. 2. Modellen svarer til den gældende forsøgsordning i lejelovens §§ 79 a og 79 b. Der foreslås samtidig en udvidelse af de typer af uacceptabel adfærd, der kan føre til opsigelse.

Forslaget omfatter en redaktionel ændring af kapitlets opbygning. Efter forslaget er kapitlets system følgende:

Som en ny § 84 indføres en bestemmelse, der fastslår lejerens frie opsigelsesret. Herefter følger bestemmelser om udlejerens opsigelsesadgang, jf. §§ 85 og 86, om tidsbegrænsede lejemål, jf. § 87, og endelig procedurereglerne for opsigelse, jf. §§ 88 og 89.