

*Til § 91*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 94.

*Til § 92*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 95, idet det er præciseret, at lejerer ved ophævelse af lejemålet er forpligtet til at erstatte udlejerer ethvert tab, herunder lejetab, som udlejerer måtte lide.

*Til kapitel 16**Til § 93*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 97, stk. 1, 1., 2. og 4. pkt., samt stk. 2. De detaljerede regler i lejelovens § 97, stk. 1, 3. pkt., om besigtigelsestid og § 98, stk. 1, 1. pkt., om fraflytningstidspunktet foreslås ikke medtaget som lovbestemmelser.

*Til § 94*

§ 94 svarer i det væsentlige til § 65, stk. 5, i lov om almene boliger m.v. samt til de gældende administrative forskrifter på området.

*Til § 95*

Det foreslås at give boligministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler, jf. herved også forslaget § 31.

*Til kapitel 17*

Efter kapitel 13 i lov om almene boliger m.v. fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almene boligorganisationer. Tvister mellem den almene boligorganisation og den enkelte lejer hører således som udgangspunkt under kommunalbestyrelsens kompetence. Kommunalbestyrelsen træffer normalt ikke egentlige afgørelser i sådanne tvister, men finder kommunalbestyrelsen, at boligorganisationen ikke administrerer i overensstemmelse med de gældende regler, kan kommunalbestyrelsen tage de forholdsregler, der skønnes nødvendige for at sikre, at organisationen og de enkelte afdelinger fremover administrerer i overensstemmelse med de gældende regler, bl.a. ved påbud og henstillinger til boligorganisationen.

Hvis det er magtpåliggende for lejer eller udlejer at få tvisten afgjort ved en egentlig afgørelse, må sagen efter de gældende regler indbringes sagen for domstolene.

Da domstolsbehandling kan være både dyr og tidskrævende, foreslås det, at der indføres beboerklagenævn på det almene område, ligesom der efter lejelovgivning er huslejenævn inden for den private udlejningssektor. Det foreslås, at begge parter i leje-forholdet skal kunne indbringe tvister for beboerklagenævnet. Nedsættelse af beboerklagenævn inden for den almene sektor vil betyde en vis aflastning af det kommunale tilsyn og af domstolene.

Det er naturligvis ikke alle typer tvister, som egner sig til nævnsbehandling. Det fremgår af de enkelte kapitler i lovforslaget, hvilke sager der foreslås omfattet af nævnets kompetence.

Det forhold, at der nu indføres beboerklagenævn på det almene område, er ikke ensbetydende med, at lejerne ikke i fremtiden vil kunne rette henvendelse til kommunen vedrørende sager, som er omfattet af nævnets kompetence. Lejerne vil således fortsat kunne henvende sig til den tilsynsførende kommune med disse spørgsmål, men kommunalbestyrelsen vil, hvis den mener, at sagen ikke vedrører direkte, overordnede tilsynsaspekter, være berettiget til at henvise disse til at søge konflikten afgjort ved beboerklagenævnet, ligesom kommunalbestyrelsen som nævnt hidtil har henvist parterne til at søge de pågældende konflikter afgjort ved de almindelige domstole.

Det foreslås, at sådanne almene nævn - i overensstemmelse med såvel Lejelovskommissionens forslag på det private område som Boligselskabernes Landsforenings forslag på det almene område, men i modsætning til de i dag gældende regler på det private område - nedsættes i hele landet. Der er således i dag alment byggeri i alle kommuner. Dog foreslås - ligeledes i overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag - adgang til, at flere kommuner kan etablere fælles nævn.

Det er hensigten, at der i overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag ved en senere ændring af lejelovgivning for private udlejningsboliger indføres huslejenævn i hele landet også på det private område.

Nærværende kapitel indeholder de processuelle regler for sådanne almene nævn.

Det er hensigten med forslaget at indføre beboerklagenævn for det almene område på det samme retsgrundlag, som gælder for de eksisterende huslejenævn på det private område.

Dette indebærer, at beboerklagenævnet udgør en del af den offentlige forvaltning og dermed antages at være et forvaltningsorgan, som udover de særlige regler i nærværende lovforslag er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler, herunder reglerne i forvaltningsloven.

Af central betydning i denne henseende er officinalprincippet, som følger af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger. Efter dette princip påhviler