

Skriftlig fremsættelse (22. oktober 1997)

**Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):**

Jeg tillader mig herved for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om leje af almene boliger.*  
(Lovforslag nr. L 29).

Hovedsigtet med lovforslaget, som bygger på Lejelovskommissionens anbefaling i betænkningen om lejeforhold (Betænkning nr. 1331, februar 1997), er at samle alle de lejeretlige regler, der gælder for leje af almene boliger, i én lov for dermed at skabe større overskuelighed og sammenhæng i regelsættet.

Forslaget tilsigter samtidig at styrke den enkelte lejers retstilling. Dette skal ses i sammenhæng med den væsentlige udvidelse af beboerdemokratiet i det almene boligbyggeri, som blev indført den 1. januar 1997.

Herudover indeholder lovforslaget som væsentlige nydannelser etablering af beboerklagenævne i samtlige kommuner og permanente regler om retsfølger som følge af husordensovertrædelser.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. *Sammenskrivning af de lejeretlige regler, der gælder for almene boliger:* Lovforslaget er som udgangspunkt en sammenskrivning af de lejeretlige regler, som i dag gælder for leje af almene boliger. I dag fremgår reglerne dels af lejeloven dels af lov om almene boliger m.v.

Det foreslås, at loven skal gælde for de samme almene boligtyper, som er omfattet af lov om almene boliger m.v., d.v.s. almene familiebøliger, almene ungdomsbøliger og almene ældreboliger.

Forslaget indebærer, at den almene lejelov som udgangspunkt skal regulere alle relevante elementer af lejeforholdet mellem lejere og udlejere af almene boliger. Det foreslås, at kun bestemmelser, som vurderes at have aftaleretlig karakter, overføres fra lov om almene boliger. Bestemmelser af offentligretlig karakter, bl.a.

reglerne om det kommunale tilsyn og om offentlig støtte til nybyggeri m.v., er derimod forudsat bibeholdt i lov om almene boliger m.v.

2. *Nedsættelse af beboerklagenævne:* Det foreslås, at der etableres beboerklagenævne i alle kommuner. Det overordnede sigte med etablering af et sådant klageorgan er at sikre, at beboernes klagemuligheder er på »niveau« med de muligheder, som lejere i private udlejningsejendomme har i de kommuner, hvor der er etableret huslejenævne, d.v.s. at få tvister afgjort på en hurtig, nem og billig måde.

3. *Permanente regler om nævnshandling af og retsfølger som følge af husordensovertrædelser:* I lejeloven indførtes pr. 1. juli 1995 en forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser for såvel privat som alment byggeri. På baggrund af erfaringerne med denne forsøgsordning foreslås - i første omgang for almene boliger - indført en permanent ordning om husordensovertrædelser. Det foreslås, at ordningen gøres landsdækkende, og at den udbygges i forhold til den eksisterende ordning.

4. *Forenkling af gældende lejeretlige regler på en række områder:* Lovforslaget indeholder bl.a. på baggrund af lejelovskommissionens anbefalinger en række forenklinger af gældende regler om betaling for varme og vand, udgifter til fællesantennor m.v. og lejernes råderet.

Derudover indeholder lovforslaget en række mindre ændringer og tilpasninger af eksisterende regler.

Gebyret for indbringelse af en sag for beboerklagenævnet er i lovforslaget sat til 100 kr. pr. sag, der ikke tilbagebetales, selvom klageren får medhold. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at beboerklagenævnene efter en »indkøringsperiode« vil skulle behandle 4.000 sager om året. Hvis det viser sig, at antallet af beboerklagenævnsager bliver væsentligt større, vil boligministeren optage forhandlinger med