

lejede benyttes til andet end aftalt, eller lejerens tilsidesætter god skik og orden på en sådan måde, at lejerens adfærd direkte er til gene for ejendommen, dens beboere eller andre, der færdes i ejendommen. De gældende bestemmelser relaterer sig således til forholdene i den pågældende ejendom.

Det er regeringens opfattelse, at de gældende bestemmelser ikke er tilstrækkelige i alle tilfælde, hvor der drives hashklub. Det skyldes, at en ophævelse forudsætter, at det kan godtgøres, at det lejede anvendes til andet end det aftalte formål, eller at der er tale om væsentlig tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen. Det kan være vanskeligt for udlejerens gennemføre en ophævelsessag i disse tilfælde, fordi sagen typisk forudsætter vidne- og anden mere omfattende bevisførelse vedrørende det forhold, som begrundet ophævelsen. Endelig har sådanne sager et længere tidsmæssigt forløb, fordi de normalt ikke kan afgøres af fogeden, men skal indbringes for boligretten.

Efter reglerne i retsplejelovens kapitel 55 kan udsættelse af lejemål ske ved en umiddelbar fagedforretning, såfremt udlejerens kan føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, og fogedretten ikke i øvrigt finder det betænkeligt at fremme forretningen. Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse foregår således typisk ved umiddelbar fagedforretning, idet betalingsmisligholdelse normalt kan dokumenteres ved parternes forklaringer samt fremlæggelse af påkravsskrivelse, kvitteringer mv.

Ønskes lejemålet ophævet på grund af husordenkrænkelser, vil udlejerens derimod normalt ikke kunne godtgøre sin ret uden at føre en eller flere af de øvrige lejere i ejendommen som vidner. En sådan bevisførelse vil som nævnt skulle foregå i boligretten. Boligrettens dom vil efterfølgende kunne tvangsfuldbyrdes af fogedretten.

Lovforslaget betyder, at lejeforholdet kan ophæves, såfremt det godtgøres, at nogen er straffet for at have modtaget besøgende i strid med et forbud, som politiet har nedlagt. Udlejerens vil således ved fremlæggelse af domsudskrift m.v., hvoraf fremgår, at nogen er straffet for at modtage besøgende i eller ved de lejede lokaler, kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejeforholdet og udsætte lejerens er opfyldt. Udlejerens skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse af lejerens vil således kunne ske ved en umiddelbar fagedforretning. Herved opnås en væsentlig forkortelse af sagsbehandlingstiden i forhold til andre sager om ophævelse og udsættelse af lejemål på grund af husordenkrænkelser og lignende.

Fogedretten vil med lovforslaget kunne fungere en form for specialret i de pågældende sager på samme måde, som det er tilfældet i sager om betalingsmisligholdelse.

Lejerens kan kræve, at afgørelsen om nedlæggelse af forbudet indbringes for domstolene. Hvis der verserer en sådan retssag om forbudets lovlighed, og forbudets lovlighed ikke i forbindelse med straffesagen er blevet prøvet ved domstolene, må fogedretten udsætte den umiddelbare fagedforretning på afgørelsen af denne retssag.

Det fremgår af § 4, stk. 3, i det lovforslag, som justitsministerens har fremsat, at politiet skal underrette en eventuel udlejer af det pågældende lokale om, at der er faldet endelig dom for overtrædelse af et forbud. Tilsvarende gælder, såfremt sagen er endelig afgjort med vedtagelse af bødeforelæg.

Det er forudsat, at politiet som led i denne underretning sender udlejerens en udskrift af doms- og retsbog i straffesagen eller af en eventuel bødevedtagelse i sagen.

Ad 2. Præcisering af udlejerens pligt til at sørge for god orden

Det fremgår af lejelovgivningens såvel for erhvervslejeforhold som for beboelseslejeforhold, at det er udlejerens pligt at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Dette indebærer, at udlejerens har en forpligtelse til at reagere på henvendelser fra lejere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, om at en lejer tilsidesætter god skik og orden.

Det foreslås derfor, at det præciseres i lejelovgivningens, at udlejerens forpligtelse til at sørge for god orden også indebærer, at udlejerens om fornødent skal ophæve et lejeforhold, når lejerens adfærd berettiger til ophævelse efter lejelovgivningens ophævelsesgrunde vedrørende god orden i ejendommen.

Forslaget betyder, at udlejerens skal vurdere, om det er nødvendigt at skride til ophævelse for at skabe orden i ejendommen.

Hvis udlejerens tilsidesætter sin pligt til at holde god orden, har de øvrige lejere i ejendommen efter den gældende lejelovgivning mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe der er tale om forringelse af det lejedes værdi for den enkelte lejer. Lejerens kan endvidere hævde lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejerens har handlet svigagtigt. Endelig kan lejerens kræve erstatning, hvis der opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.