

F. t. l. vedr. leje m.v.

ordnings udgangspunkt er, at udlejeren kan indbringe en sag om en lejers overtrædelse af reglerne om god skik og orden i ejendommen for huslejenævnet, som herefter kan beslutte at pålægge lejeren en retsfølge.

I den gældende ordning i lov om leje af almene boliger indgår som undtagelse hertil, at en lejer, som ikke kan formå udlejeren til at indbringe en sag imod en anden lejer, selv kan indbringe sagen for beboerklagenævnet. Udvalget har drøftet dette element i ordningen og finder, at der knytter sig en række principielle og komplicerede problemstillinger hertil især vedrørende den indbringende lejeres retsstilling. Udvalget ønsker at gøre dette forhold til genstand for nærmere overvejelser, og har derfor besluttet at afgive en foreløbig redegørelse, som ikke indeholder forslag vedrørende dette punkt. Udvalget vil herefter fortsætte sit arbejde med henblik på at afklare forholdene vedrørende spørgsmålet om lejeres adgang til at indbringe sager imod andre lejere og derefter afgive den endelige redegørelse.

Dette lovforslag indeholder således udmøntningen af udvalgets foreløbige redegørelse, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse med det, som udvalget i enighed har anbefalet.

Lovforslagets indhold

Den foreslåede ordning indebærer, at huslejenævnet kan pålægge lejere, som ikke overholder reglerne om god skik og orden, en retsfølge. I forhold til den gældende ordning i lov om leje af almene boliger foreslås færre retsfølger, som kan pålægges lejeren. Forslaget indebærer, at lejeforholdet kan gøres betinget, eller at lejeren kan meddeles en advarsel. Det foreslås således, at det ikke som retsfølge kan pålægges lejeren, at lejeforholdet ophæves. Den mest indgribende retsfølge vil efter forslaget være, at lejeforholdet gøres betinget af, at lejeren ikke overtræder nærmere fastsatte betingelser.

Baggrunden for dette forslag er, at ophævelse af lejeforholdet findes at være en så indgribende retsfølge, at den ikke er egnet til anvendelse i et nævnssystem, idet nævnssystemet ikke indeholder den fornødne retssikkerhed i forhold til et indgreb af denne karakter. Det er endvidere konstateret, at boligorganisationerne på det almene område generelt er meget tilbageholdende med at benytte beboerklagenævnene i tilfælde af grovere husordensovertrædelser, hvor den indklagede lejers fraflytning anses at være nødvendig. Sådanne sager indbringes sædvanligvis direkte for boligretten. Denne omstændighed er formentlig årsagen til, at beboerklagenævnene kun i meget ringe omfang har truffet beslutning om at ophæve lejeforholdet.

Det foreslås endvidere som noget nyt, at en beslutning om, at lejeforholdet gøres betinget, kun skal have virkning i op til 1 år efter beslutningen. Baggrunden for dette forslag er især, at det ved en efterfølgende retssag om ophævelse af lejeforholdet som følge af lejers overtrædelse af betingelserne kan være overordentligt vanskeligt at skabe tilstrækkelig klarhed over forhold, som ligger længere tilbage i tid.

Forslaget indeholder herefter som en mindre indgribende retsfølge end det betingede lejeforhold, at lejeren meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget eller, at lejeforholdet kan opsiges eller ophæves i henhold til lejelovens almindelige regler herom.

Hensynet til retssikkerheden har endvidere medført, at det ikke foreslås at begrænse adgangen til at få prøvet huslejenævnets afgørelser. Det foreslås derfor ikke at medtage de begrænsninger i adgangen til domstolsprøvelse, som i dag gælder for beboerklagenævnens afgørelser.

Efter den gældende ordning kan lejeren pålægges den retsfølge at være forpligtet til deltagelse i en konfrontation med de lejere, som har været generet af den indklagede lejers adfærd. Denne retsfølge foreslås ikke medtaget, da et frugtbart resultat af konfrontation må antages at forudsætte parternes frivillige deltagelse. Konfrontation skønnes på denne baggrund ikke at egne sig som retsfølge. Det foreslås i stedet at huslejenævnet kan opfordre til afholdelse af mediation.

Samtidig med forslaget om at indføre den omtalte ordning i lov om leje, foreslås det at ændre den gældende ordning i lov om leje af almene boliger således, at de to ordninger på henholdsvis det private og det almene område er identiske bort set fra reglerne i lov om leje af almene boliger om lejers adgang til at indbringe en sag imod en anden lejer.

*Ad 3. Opsigelse af lejeforhold efter lejelovens § 83, stk. 1, litra b, på grund af ombygning**Baggrund for lovforslaget*

Den seneste tid har givet eksempler på, at lejelovens regler om opsigelse i tilfælde af ombygning giver anledning til utryghed omkring lejers boligforhold. Det skaber utryghed, når lejerne bliver nødt til at flytte fra deres hjem med 3 måneders varsel, fordi udlejeren ønsker ombygge ejendommen. Det samme gør sig gældende, når lejerne ikke har råd til at flytte tilbage til den ombyggede bolig, og ikke får stillet en passende erstatningsbolig til rådighed.

Regeringen finder, at denne situation med dens menneskelige og sociale skadevirkninger er uholdbar, idet det er regeringens ønske at skabe størst mulig sik-