

lov om leje af almene boliger, jf. nærmere herom i de almindelige bemærkninger. Den væsentligste ændring i forhold til den efter lov om leje af almene boliger gældende ordning er, at ophævelse af lejeforhold foreslås ophævet som retsfølge, jf. nærmere nedenfor.

#### Ad § 79 a

Den foreslåede § 79 a er bortset fra nedennævnte identisk med den gældende § 81 i lov om leje af almene boliger.

I § 81 i lov om leje af almene boliger er det efter stk. 3 en betingelse for pålæg af retsfølger, at tilsidesættelsen af god skik og orden er sket trods udlejerens advarsel. En tilsvarende bestemmelse er medtaget i § 79 b, stk. 2, i nærværende forslag, idet denne placering af reglen findes mest naturlig, og er derfor ikke medtaget i den foreslåede § 79 a.

Reglerne i den foreslåede bestemmelse om overtrædelser af god skik og orden, som indeholder en nærmere beskrivelse af husordensovertrædelser, er identiske med reglerne i § 81 i lov om leje af almene boliger. Der henvises derfor til forarbejderne til denne bestemmelse.

#### Ad § 79 b

Den foreslåede § 79 b er bortset fra nedennævnte identisk med den gældende § 82 i lov om leje af almene boliger.

Det foreslås, at huslejenævnet som retsfølge kan gøre lejeforholdet betinget eller meddele en advarsel. I forhold til den gældende bestemmelse i § 82 i lov om leje af almene boliger indebærer dette forslag, at huslejenævnet ikke kan træffe afgørelse om umiddelbar ophævelse af lejeforholdet eller om pålæg om deltagelse i konfrontation med de lejere, som den pågældende lejers adfærd har været til gene for.

Baggrunden for forslaget om at afskære huslejenævnene fra at kunne træffe afgørelse om umiddelbar ophævelse af lejeforhold i husordenssager beror på flere momenter, der vedrører såvel nævnenes karakter som behovet for en sådan retsfølge.

Regelgrundlaget for huslejenævnenes sammensætning og virke findes ikke med sikkerhed at kunne tilvejebringe det niveau af retssikkerhed, som må kræves i sager af så indgribende karakter, også selvom nævnenes afgørelser ikke kan tvangsfuldbyrdes.

Hertil kommer, at de oplysninger, som er indhentet fra beboerklagenævnene og de største almene boligorganisationer, peger i retning af, at der ikke ses at være et stort behov for en sådan retsfølge. Det fremgår navnlig af disse oplysninger, at beboerklagenævnene kun i yderst begrænset omfang har bragt denne retsfølge i anvendelse samtidig med, at boligorganisatio-

nerne i tilfælde af grovere husordensovertrædelser, hvor lejerens fraslytning findes at være påkrævet, vælger at indbringe sagen direkte for domstolene med påstand om ophævelse.

Den foreslåede ændring i forhold til den gældende ordning i lov om leje af almene boliger findes således ikke at få større reel betydning, idet praksis i vidt omfang tyder på, at ordningen allerede i dag først og fremmest anvendes i tilfælde af mindre grove husordensovertrædelser med henblik på at afhjælpe problemerne i opstarten og gøre den pågældende lejer opmærksom på, at fortsatte husordensovertrædelser vil kunne føre til alvorligere retsfølger.

Det har endvidere været overvejet, om huslejenævnene tillige bør være afskåret fra at træffe afgørelse om, at lejeforholdet gøres betinget, som fastsat i § 82, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.

Betinget ophævelse som retsfølge er tæt forbundet med selve ophævelsen, men samtidig er det et led i den foreslåede ordning, at spørgsmålet om betingelses overtrædelse skal forelægges domstolene, hvis ophævelse ønskes gennemført, og lejeren gør indsigelse. Dette har til følge, at de fornødne retsgarantier er til stede, når spørgsmålet om ophævelse skal afgøres.

Der er herved lagt vægt på princippet i den gældende § 106, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, som indgår i forslaget, hvorefter domstolen ikke blot skal prøve, om betingelserne er overtrådt, men tillige om afgørelsen om betinget ophævelse er truffet med rette, medmindre sidstnævnte spørgsmål allerede har været prøvet af domstolene. Dette indebærer, at huslejenævnets afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget tillige vil kunne prøves under en senere sag om ophævelse; uanset at den ikke blev indbragt på daværende tidspunkt.

Bestemmelsen indebærer således, at huslejenævnets afgørelse om betinget ophævelse ikke skal lægges oprøvet til grund, selv om afgørelsen ikke er indbragt for boligretten inden for fristen. Det følger heraf, at en afgørelse om betinget ophævelse kun har retskraft i denne forstand, når afgørelsen er truffet af boligretten, enten efter at en huslejenævnsafgørelse herom er indbragt for boligretten, eller fordi afgørelsen er truffet af boligretten som første instans efter huslejenævnets afvisning. Hvis udlejer vælger at indbringe en husordenssag, hvori der tidligere er truffet en - af domstolene oprøvet - afgørelse om betinget ophævelse, kan fogedretten ikke på samme måde som boligretten foretage en prøvelse af, hvorvidt den betingede ophævelse var sket med rette. Udlejer vil i denne situation alene kunne påberåbe sig, at den seneste overtrædelse af hus-