

ordenen har en sådan grovhed og klarhed, at den i sig selv vil kunne fremmes ved fogedretten.

Det foreslås derfor at medtage den betingede ophævelse som retsfølge.

Det er endvidere foreslået ikke at medtage *konfrontation* som retsfølge. Baggrunden for forslaget er, at konfrontation, forstået som et møde imellem parterne og de øvrige involverede lejere under medvirken af en uafhængig mediator med henblik på at bibringe den indklagede lejer en større forståelse for den forurettedes situation, ikke er egnet som en hensigtsmæssig retsfølge, idet det ønskede resultat forudsætter den indklagede lejers frivillige deltagelse.

Det foreslås derfor, at *mediation* skal være et tilbud, som nævnet kan fremsætte på linie med nævnets mulighed for at fremsætte forligsforslag, hvis nævnet finder, at der er grundlag for at fremsætte et sådant tilbud, jf. nærmere under bemærkningerne til § 3, nr. 10, om de foreslåede ændringer af boligreguleringslovens § 42.

Efter forslaget vil der således som retsfølger kun kunne blive tale om at pålægge lejer en advarsel eller gøre lejeforholdet betinget. Hvis lejeforholdet gøres betinget, vil en efterfølgende sag om, hvorvidt senere husordensovertrædelser indebærer en overtrædelse af betingelserne, skulle indbringes for retten, hvis lejer gør indsigelse imod opsigelsen eller ophævelsen.

Det foreslås i denne forbindelse, at huslejenævnets afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget kun skal have virkning i 1 år fra afgørelsen, hvorefter virkningen af afgørelsen bortfalder.

Baggrunden for forslaget er, at rettens prøvelsesret er af begrænset værdi, hvis huslejenævnets afgørelse vedrører forhold, som ligger langt tilbage i tid.

I § 79 b, stk. 2, er det foreslået at medtage en bestemmelse svarende til den gældende § 81, stk. 3, i lov om leje af almene boliger. Det foreslås, at det skal være en betingelse for at pålægge en lejer en retsfølge, at tilsidesættelsen af god skik og orden er sket trods udlejerens *påmindelse*.

Ligeledes findes det mere hensigtsmæssigt at benytte begrebet »påmindelse« end »advarsel«, idet der hermed er tale om et begreb, som er kendt fra ophævelsesreglerne i både lov om leje og lov om leje af almene boliger. Anvendelsen af begrebet »advarsel« har givet anledning til overvejelser, om der hermed menes noget andet end påmindelse.

Ophævelse efter lejelovens § 93 forudsætter i visse tilfælde en påmindelse, som ligner en betingelse i den forstand, at ophævelse kun kan gennemføres, hvis lejer fortsætter eller gentager misligholdelsen. Betin-

get ophævelse som retsfølge i husordenssager foreslås herefter kombineret med påmindelsessystemet i lejelovens § 93 - og tilsvarende i § 90 i lov om leje af almene boliger - således, at betingelsen afløser påmindelsen.

I forbindelse med vurderingen af virkningerne af betinget ophævelse, har sondringen mellem betinget ophævelse efter § 82, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger og advarsel efter samme bestemmelses nr. 4 givet anledning til overvejelser. Således som reglerne i lov om leje af almene boliger er formuleret, kan også advarsel efter nr. 4 give anledning til ubetinget ophævelse efter nr. 1. Endvidere følger det af reglen i § 82, stk. 3, at beboerklagenævnet kan træffe afgørelse om ophævelse, uanset overtrædelsens karakter, hvis lejer inden for 3 år har været pålagt en retsfølge efter stk. 1, herunder en advarsel.

Således som den gældende ordning er opbygget, er sondringen mellem betingelse og advarsel ikke klar. Om sondringen imellem betingelse og advarsel bemærkes, at en beslutning om betinget ophævelse efter nr. 2, indebærer, at lejeforholdets ophævelse alene er suspenderet af betingelsen, således at ophævelse indtræder umiddelbart, hvis det vilkår, betingelsen indeholder, tilsidesættes.

Advarsel efter § 82, stk. 1, nr. 4, i lov om leje af almene boliger har ikke en sådan automatik indbygget. Er en advarsel meddelt, kan det forhold, der har givet anledning til advarslen, efter omstændighederne kunne tillægges betydning som gentagelsesvirkning ved efterfølgende sager om misligholdelse, men en bestemt retsfølge er ikke indlagt.

Da det imidlertid er foreslået, at huslejenævne ikke skal kunne træffe afgørelse om ubetinget ophævelse, er en regel svarende til den gældende § 82, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, hvorefter ophævelse kan ske uanset overtrædelsens karakter, når lejer inden for 3 år forud for afgørelsen har været pålagt en retsfølge og ved overtrædelse af betingelserne i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget, ikke medtaget.

Hermed og med forslaget om anvendelse af begrebet »påmindelse« er denne uklarhed afskaffet, idet dette begrebs indhold er fastlagt via retspraksis.

Retsstillingen vil efter forslaget være den, at forudsætningen for at indbringe en sag om husordensovertrædelser er, at udlejer har givet den pågældende lejer en påmindelse. Hvis husordensovertrædelserne herefter fortsætter, vil sagen kunne indbringes for huslejenævnet, som i givet fald kan pålægge lejeren en advarsel eller gøre lejeforholdet betinget. Gøres lejeforholdet betinget, og lejer herefter inden for 1 år efter afgørelsen overtræder betingelserne, kan lejefor-