

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Som redegjort for i de almindelige bemærkninger foreslås – foreløbigt som et 3-årigt forsøg i Københavns og Århus Amter, jf. §§ 4 og 5 - indført et nyt kapitel i lejeloven om lejeres tilsidesættelse af god skik og orden.

Det foreslåede kapitel har 3 hovedelementer:

- a) En uddybning af, hvilke forhold, der er så uacceptable, at de medfører retsfølger for lejeren (§ 79 a).
- b) Mulighed for en række differentierede retsfølger for lejeren, således at der – også ved mindre grov, men uacceptabel adfærd – kan pålægges mindre indgribende men passende og hensigtsmæssige retsfølger (§ 79 b). Disse retsfølger suppleres af en fortsat adgang til at opsiges og ophæves lejemål ved grovere uacceptable adfærd.
- c) Oprettelse af særlige boliglagenævner til behandling af sager om husordensovertrædelser. Meget grove overtrædelser, der skal kunne medføre fortabelse af lejemålet, foreslås af retssikkerhedsmæssige grunde fortsat behandlet ved boligretten.

Til § 79 a

I § 79 a, stk. 1, foreslås nærmere beskrevet de forhold, der kan føre til retsfølger for lejeren.

Bestemmelsen omfatter såvel de grovere forhold som den mindre grove men dog uacceptable adfærd. Bestemmelsen omfatter således i litra a-f og k de grovere typer af adfærd, der enten efter § 79 b, stk. 2, kan føre til opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet eller efter omstændighederne efter den foreslåede § 79 b, stk. 1, kan føre til mindre indgribende retsfølger. Endvidere omfattes en række mindre grove forhold, der alene foreslås omfattet af de mindre indgribende retsfølger efter § 79 b, stk. 1.

Det foreslås – som efter den i dag gældende lejelovs §§ 83, litra e, og 93, litra g, om opsigelse og ophævelse – som betingelse for at pålægge retsfølger for en række af de anførte uacceptable forhold, at lejeren har tilsidesat en advarsel (påmindelse) fra udlejer. Det foreslås således ved stk. 2, at lejeren ved adfærd efter litra b og d-k skal have modtaget og tilsidesat en advarsel – og således være gjort bekendt med, at en bestemt adfærd ikke tolereres - inden retsfølger kan pålægges. Baggrunden herfor er, at en påmindelse normalt findes at være en naturlig første reaktion på en husordensovertrædelse forud for et

eventuelt yderligere indgreb. Samtidig ses en sådan advarsel at være hensigtsmæssig af hensyn til såvel den uefterrettelige lejer som udlejeren. Lejeren får herved mulighed for på et tidligt tidspunkt at standse en adfærd, som den pågældende måske enten ikke har været bekendt med (f.eks. fordi den udøves af husstandsmedlemmer, når lejeren ikke er hjemme), eller som lejeren ikke var klar over kunne være generende for andre, og advarslens er hensigtsmæssig for udlejer, der herved får et bedre grundlag for en eventuel senere sag, såfremt påmindelsen ikke i sig selv fører til den uønskede adfærds ophør.

Ved de helt grove tilfælde af vold m.v., der efter den foreslåede § 79 b, stk. 2, kan føre til opsigelse eller ophævelse af lejemålet, foreslås dog at ophæve det absolutte lovkrav om påmindelse. Der gives herved en bedre og mere præcis vejledning for parterne end efter den gældende lejelovs § 93, stk. 1, litra j, hvor boligretten i de konkrete tilfælde ved ikke nærmere angivne meget grove overtrædelser har mulighed for at træffe afgørelse om, at lejemålet skal ophæves, uanset at der ikke er givet påmindelse. Baggrunden herfor er, at en advarsel i meget grove tilfælde af vold, brandstiftelse og lignende kan være unødigt forsinkende og krænkende for retssikkerheden. I disse helt særlige tilfælde vil grundlaget for en sag om ophævelse af lejemålet være klart for såvel udlejeren som den uefterrettelige lejer, og der kan være et væsentligt behov for kortest mulig sagsbehandlingstid med henblik på hurtig fjernelse fra boligen af den voldelige lejer af hensyn til de øvrige beboere.

Det foreslås udtrykkeligt angivet, at reglerne om uacceptable adfærd på den ene side omfatter såvel adfærd udøvet af lejeren selv som af dennes husstandsmedlemmer eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, og på den anden side omfatter såvel adfærd udøvet overfor udlejeren og dennes ansatte som adfærd overfor beboere i ejendommen og disses gæster m.fl.

Reglerne omfatter adfærd, der udøves i ejendommen, herunder på inden- og udendørs fællesarealer.

De forhold, der i bestemmelsen beskrives som uacceptable, er:

a) Vold og trusler om vold

Den groveste uacceptable adfærd fra lejeres side vil efter forslaget som efter den gældende lejelov fortsat typisk være vold eller trusler om vold overfor ejendommens beboere m.fl., og overfor ejendommens ejer eller dennes ansatte. Enhver form for vold fra lejeres side kan efter forslaget medføre retsfølger. Dette gælder vold både med og uden våben eller andre redskaber herunder