

delse og regulering af sådanne udgifter i lejen i privat udlejningsbyggeri i uregulerede kommuner foreslås at kunne ske efter lejelovens § 51. Med hensyn til almennyttigt byggeri henvises til forslaget § 3.

Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af lejernes beslutninger, hvis de ikke efter ejendommens forhold kan anses for at være rimelige og hensigtsmæssige bl.a. af økonomiske grunde. Lejerne kan indbringe en udlejers afslag for boligretten. I regulerede kommuner foreslås, jf. § 2, at spørgsmålet kan indbringes til afgørelse i huslejenævnet.

Beboerrepræsentanterne har herudover efter den gældende lejelovs § 65, litra d, mulighed for at foreslå gennemførelse af andre forbedringer når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse.

For almennyttigt byggeri foreslås, at lejerne kan træffe beslutning om ansættelse af vagtselskaber efter de almindelige beboerdemokratiske regler, jf. lovforslagets § 3. Afdelingsbestyrelsen kan allerede efter de gældende regler træffe beslutning om, at der i ejendommen skal foretages rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, som f.eks. opsætning af dørtelefon.

#### *Til § 79 f*

Som anført i de almindelige bemærkninger, foreslås, at der – foreløbig som et 3-årigt forsøg for København og Århus Amter, jf. §§ 4 og 5 - oprettes særlige boligklagenævne til behandling af sager om husordensovertrædelser, jf. nærmere nedenfor ad § 79 g ff.

Formålet med oprettelse af boligklagenævne er dels at tilvejebringe et forum, hvor klager, som ikke i dag indbringes for boligretten, kan behandles og afgøres, dels at muliggøre en hurtigere og mere fleksibel sagsbehandling, end det er muligt ved boligretterne. Endelig vil sådanne nævn formentlig i et vist - beskeden - omfang kunne aflaste boligretterne.

Tanken om boligklagenævne skal endvidere ses i lyset af forslaget om indførelse af et mere nuanceret system af reaktionsmuligheder ved overtrædelse af husordenen, således at valget ikke længere står mellem at undlade retsfølger, eller at bringe lejeforholdet til ophør. Herved opnås det også, at udlejer kan reagere på misligholdelser af lejeforholdet, som ikke kan betegnes som så væsentlige, at de kan medføre lejemålets opsigelse eller ophævelse.

Såfremt udlejer finder, at en misligholdelse af lejekontrakten ikke bør medføre lejers fraflytning, eller hvis udlejer skønner, at det ikke vil kunne blive følgen, fordi misligholdelsen ikke er væsentlig, foreslås

således ved § 79 f, stk. 1, at sagen skal kunne indbringes for et boligklagenævne. Boligklagenævnet foreslås således at kunne træffe afgørelse om retsfølger efter § 79 b, stk. 1, men ikke om opsigelse eller ophævelse efter § 79 b, stk. 2.

Det foreslås af retssikkerhedsmæssige årsager, at sager om husordensovertrædelser, hvor der er nedlagt påstand om, at lejeren mister sit lejemål, jf. den foreslåede § 79 b, stk. 2, som opsigelser hidtil skal behandles ved boligretten.

Videre foreslås ved § 79 f, stk. 1, at boligretten i øvrigt fortsat skal kunne behandle alle sager om husordensovertrædelser, det vil sige også sager om mindre grove overtrædelser, der efter den foreslåede § 79 b kun kan føre til mindre retsfølger, såfremt den sagsøgende udlejer ønsker, at sagen skal anlægges som en boligretssag.

Sag om husordensovertrædelser indbringes efter forslaget for nævnet eller boligretten af udlejer. En sag om, at godtgørelse ikke længere skal betales, fordi betingelserne herfor ikke længere er opfyldt skal således efter forslaget altid anlægges ved boligretten, jf. § 79 o.

Der foreslås indført regler, hvorefter en eller flere af ejendommens øvrige lejere kan kræve, at en modvillig udlejer fører sag mod en uefterrettelig lejer, eller giver denne en advarsel om at standse uacceptable adfærd, jf. den foreslåede § 79 a, stk. 2. Tilside sætter udlejer dette krav, foreslås, at udlejer kan pålægges at betale en godtgørelse, fastsat efter generens art og omfang for lejerne, til en særlig boligmiljøkonto til fordel for de lejere, der må bære ulemperne fra den lejer, som udlejer ikke søger pålagt retsfølger.

En sådan hensættelsesbyrde foreslås at kunne pålægges udlejer som en vedvarende betaling, indtil udlejer retter for sig. For at undgå, at boligklagenævnets medlemmer bliver inhabile ved behandlingen af en efterfølgende klage fra en udlejer, som har fået pålæg om at føre sag mod en lejer, foreslås, at sager om pålæg til udlejere alene bør føres for boligretten. Herved sikres også, at afgørelsen om, at udlejer skal betale til boligmiljøkontoen, kan tvangsfuldbyrdes over for udlejer. Boligretten skal således i sin dom dels træffe afgørelse om, hvorvidt udlejer i det konkrete tilfælde har pligt til at anlægge sag mod en uefterrettelig lejer, dels – hvis en sådan pligt fastslås – afgøre, hvilken godtgørelse udlejer skal betale, hvis pålægget om at føre sag/meddele advarsel ikke følges.

En afgørelse om betaling af godtgørelse til ejendommens miljøkonto berører ikke den enkelte lejers mulighed for eventuelt at få nedsat lejen, hvis en ge-