

## f) Vanrøgt

Også vanrøgt af det lejede og herunder af fællesarealer, foreslås beskrevet som adfærd, der kan føre til retsfølger.

Under kategorien vanrøgt henhører henkastning eller opbevaring i betydeligt omfang af effekter og affald i boligen eller på fællesarealer, der medfører ødelæggelse af ejendommen eller (væsentlige) gener, f.eks. lugt eller anden ødelæggelse af boligmiljøet for de øvrige beboere til følge.

## g) Grove husdyrgener

Ligesom med hensyn til støj foreslås, at husdyrgener beskrives i flere kategorier, der hver især kan medføre retsfølger af forskellig hårdhed, jf. § 79 b.

Som adfærd i forbindelse med husdyr, der skal kunne medføre betydelige retsfølger, beskrives i bestemmelsen husdyrhold, der – uanset om husdyrhold er tilladt i henhold til husorden/lejeaftale – på grund af støj, lugt, uhumskehed, fare- og/eller frygtfremkaldelse er til væsentlig gene for ejendommens beboere.

## h) Anden uacceptabel støj

Også anden støj, som er generende uden at være væsentligt generende støj omfattet af de i den foreslåede litra d nævnte kategorier, foreslås som anført at kunne medføre mildere retsfølger, jf. § 79 b, stk. 3, i det omfang, den er til gene for ejendommens øvrige beboere.

## i) Generende husdyrhold

Husdyrhold, der ved hyppig/regelmæssig støj, lugt eller på anden måde er til gene for beboerne foreslås at kunne føre til retsfølger, dog af forholdsvis mindre indgribende karakter, jf. § 79 b, stk. 3, også selv om husdyrhold som sådan ikke er i strid med ejendommens husorden/lejeaftalen, og selv om der ikke er tale om så væsentlige gener som anført under litra f.

## j) Husdyrhold i strid med lejeaftale/husorden

Det foreslås udtrykkeligt angivet i bestemmelsen, at husdyrhold i strid med lejeaftalen/husordenen, fortsat bør kunne indebære retsfølger, også når husdyrholdet ikke konkret er til gene for beboere eller ejendom.

## k) Anden uacceptabel adfærd

Det foreslås endelig, at lejelovens bestemmelser om uacceptabel adfærd skal indeholde en bestemmelse, hvorefter anden – mindre typisk – adfærd af generende karakter, kan føre til retsfølger. Bestemmelsen vil bl.a. omfatte generende overtrædelser af en ejendoms husordensbestemmelser om andre forhold end beskrevet i litra a-j, i det omfang husordenen er kontraktligt bindende.

Udlejeren kan udover de foreslåede lovbestemmelser i en husorden fastsætte nærmere ordensregler for adfærd i ejendommen jf. lejelovens § 27 og herunder redegøre for mere individuelle forhold i bebyggelsen. Er der valgt beboerrepræsentanter i ejendommen kan et beboermøde ligeledes vedtage en husorden.

## Til § 79 b

Som anført i de almindelige bemærkninger er lejelovens gældende register af retsfølger utilstrækkeligt, idet de mulige retsfølger i dag alene omfatter ophævelse eller opsigelse af lejemålet, og alternativet her til er derfor, at lejernes øvrige uacceptable adfærd eventuelt slet ikke får retsfølger.

Det foreslås på denne baggrund i en ny bestemmelse i lejeloven at fastlægge en bred vifte af mulige retsfølger, således at der kan fastsættes en eller flere kombinerede retsfølger afpasset efter de konkret foreliggende forhold.

Hensigten med disse flere nye typer af retsfølger er at bringe den uacceptable adfærd til ophør og forebygge fortsættelse og udvikling heraf i negativ retning, således at den generende lejer så vidt muligt kan bevare sin bolig uden fremover at være til gene for ejendommen eller beboerne.

Det foreslås, at der for de enkelte typer af overtrædelser (jf. den foreslåede § 79 a) bør være adgang til differentierede retsfølger afpasset efter den konkrete situation.

For de sædvanligvis meget grove forhold som vold og farefremkaldende forhold og den meget grove støj, jf. § 79 a, stk. 1, litra a-f samt k, foreslås således som et maksimum adgang efter den foreslåede § 79 b, stk. 2, jf. stk. 3, til at pålægge lejeren at fraflytte det lejede. Der vil imidlertid også efter den foreslåede § 79 b, stk. 1, være mulighed for i stedet at pålægge lejeren mindre indgribende retsfølger, såfremt dette i det konkrete tilfælde findes tilstrækkeligt og rimeligt, f.eks. i visse tilfælde, hvor lejerens overtrædelse har været uforståelig.

For mindre overtrædelser foreslås også et bredt spektrum af retsfølger, men med en lavere overgrænse for hvor indgribende retsfølger, lejeren kan pålægges. For nogle overtrædelser foreslås således adgang til at anvende en eller flere af samtlige mulige retsfølger efter § 79 b, stk. 1, jf. indledningen til bestemmelsens stk. 1, og stk. 3, mens der for enkelte mindre overtrædelser foreslås en yderligere begrænsning.

Den myndighed, der træffer afgørelse om retsfølger, dvs. boligretten eller boligklagenævnet (jf. den foreslåede § 79 f) skal således i den konkrete sag