

under på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede,

- d) når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj,
- e) når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer,
- f) når lejerens vanrøgter det lejede,
- g) når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse,
- h) når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere, og
- i) når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, litra b og d-i, at tilsidesættelsen sker trods udlejers advarsel.

*Stk. 3.* Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, af dennes husstandsmedlemmer eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

**§ 157.** Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 156, kan lejerens pålægges en eller flere af følgende retsfølger, jf. dog stk. 2-4:

- a) Lejeforholdet kan opsiges betinget, således at der, hvis lejerens overtræder nærmere fastlagte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kap. 20 og 21.
- b) Lejerens kan pålægges konfrontation med udlejer eller de lejere, for hvem lejerens adfærd har været til gene. Konfrontationen skal ske med deltagelse af en i afgørelsen om pålægget udpeget mægler.
- c) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 156, vil føre til mere indgribende retsfølger, jf. litra a-b, eller at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kap. 20 og 21.

*Stk. 2.* Vedrører overtrædelsen alene § 156, litra h, kan den pågældende alene pålægges retsfølger efter stk. 1, litra a eller b.

*Stk. 3.* Har en lejer været pålagt retsfølger efter stk. 1, kan lejerens uanset stk. 2 pålægges en eller flere af samtlige retsfølger efter stk. 1, eller lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kap. 20 og 21, såfremt lejerens inden for 3 år fra pålægget på ny har udøvet adfærd i strid med § 156.

*Stk. 4.* Reglerne i § 172, stk. 1 og 3, § 173 og § 181 finder tilsvarende anvendelse efter dette kapitel.

*Stk. 5.* By- og boligministerens kan fastsætte regler om vederlæggelse af mæglere, der deltager i konfrontationerne efter stk. 1, litra b.

**§ 158.** Har en lejer undladt at efterleve en retsfølge pålagt efter § 157, kan lejerens uanset § 157, stk. 2, pålægges en eller flere af samtlige retsfølger efter § 157, stk. 1.

**§ 159.** Lejerens kan på et beboermøde beslutte, at udlejer til at føre tilsyn med ejendommen skal ansætte et vagtselskab. Lejerens kan tilsvarende beslutte, at ejendommen skal forsynes med dørtelefon. Udlejerens kan kræve sine udgifter til vagtordningen refunderet af lejerens efter reglerne i kap. 12. Installation af dørtelefon betragtes som en forbedring. Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af lejerens beslutning, hvis den efter ejendommens forhold ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

**§ 160.** Sag om pålæg af retsfølger efter § 157, stk. 1, indbringes for huslejenævnet af udlejerens. Udlejerens har mulighed for i stedet at indbringe sagen for boligretten.

*Stk. 2.* En lejer kan forlange, at en udlejer senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning derom, skal give en anden lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en advarsel, jf. § 156, eller anlægge sag for huslejenævnet mod en anden lejer om pålæg af retsfølger efter § 157. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

*Stk. 3.* Efterkommer udlejer ikke sin forpligtelse efter stk. 2, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for huslejenævnet. Lejerens skal ved indbringelsen godtgøre, at lejerens forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse efter stk. 2. Udlejer skal indkaldes som part i sagen.