

melse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 148, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 150. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 146, stk. 1.

§ 151. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 19

Lejernes tilsidesættelse af god skik og orden

§ 152. En lejer kan pålægges en eller flere retsfølger efter § 153, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejerens, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- a) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- b) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- c) Når lejeren adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- d) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- e) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- f) Når lejeren vanrøgtter det lejede.
- g) Når lejeren husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- h) Når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere.
- i) Når lejeren 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 udlejerens advarsel.

Stk. 3. Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 beskrevne adfærd udøves af leje-

ren selv, af dennes husstandsmedlemmer eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 153. Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 152, kan lejeren pålægges en eller flere af følgende retsfølger, jf. dog stk. 2-4:

- a) Lejeforholdet kan opsiges betinget, således at der, hvis lejeren 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) Lejeren kan pålægges konfrontation med udlejerens eller de lejeres, for hvem lejeren adfærd har været til gene. Konfrontationen skal ske med deltagelse af en i afgørelsen om pålægget udpeget mægler.
- c) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 152, 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 § 152, stk. 1, 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 lejeren 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 lejeren inden for 3 år fra pålægget på ny har udøvet adfærd i strid med § 152.

Stk. 4. Reglerne i § 168, stk. 1 og 3, § 169 og § 177 finder tilsvarende anvendelse efter dette kapitel.

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

§ 154. Har en lejer undladt at efterleve en retsfølge pålagt efter § 153, kan lejeren uanset § 153, stk. 2, pålægges en eller flere af samtlige retsfølger efter § 153, stk. 1.

§ 155. Lejerne kan på et beboermøde beslutte, at udlejerens til at føre tilsyn med ejendommen skal ansætte et vagtselskab. Lejerne kan tilsvarende beslutte, at ejendommen skal forsynes med dørtelefon. Udlejerens kan kræve sine udgifter til vagtordningen refunderet af lejerne efter reglerne i kap. 12. Installation af dørtelefon betragtes som en forbedring. Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af lejernes beslutning,