

kunne vælge den eller de retsfølger indenfor et register, der findes mest hensigtsmæssig og effektiv i den konkrete sag. Dog foreslås ved stk. 4, at lejere, der fradømmes boligen, ikke tillige kan pålægges andre retsfølger end økonomisk kompensation.

De foreslåede bestemmelser om retsfølgernes art vil som de øvrige bestemmelser i det foreslåede kapitel XII A i lejeloven gælde alle typer af byggeri og alle typer af lejemål i de to forsøgsamter. Alle typer af retsfølger kan således principielt tages i brug i alle lejemål. Det forudsættes imidlertid, at der i den enkelte afgørelse tages hensyn til ikke blot, hvilke retsfølger der vil have den bedste effekt overfor den pågældende lejer og dermed for de øvrige beboere, men også hvilke retsfølger der reelt er mulighed for at håndhæve i den pågældende ejendom.

De typer af retsfølger, der foreslås er følgende:

1) Fortabelse af bolig (§ 79 b, stk. 2).

Som anført foreslås fortsat adgang til – i de tilfælde hvor lejerens flytning findes påkrævet – at ophæve eller opsigte lejemål ved grove husordenskrænkelser, nemlig ved vold og trusler om vold, ved chikane (psykisk vold), ved farefremkaldende forhold, ved væsentligt generende støj, ved hærværk og ved vanrøgt, jf. § 79 a, stk. 1, litra a-f samt litra k.

Hjemmelen til at opsigte og ophæve lejemål efter forsøgsordningen vedrørende husordensovertrædelser foreslås fastsat i § 79 b, stk. 2, hvori udtrykkeligt henvises til netop de typer af uacceptabel adfærd, angivet i § 79 a, der kan føre til fortabelse af lejemålet.

Det foreslås ved § 79 b, stk. 7, at de gældende formelle regler i §§ 86, 87 og 95 for opsigelse og ophævelse af lejemål også skal gælde i forbindelse med tilsidesættelse af god skik og orden, jf. § 79 b, stk. 2. Det gælder således med hensyn til opsigelsesvarsel, formkrav til opsigelsen, herunder lejerens indsigelsesret, lejerens fraflytningsforpligtelse og udlejerens genudlejningsforpligtelse.

Opsigelse og ophævelse forelås efter § 79 b, stk. 2, at kunne anvendes i følgende grove adfærdstyper:

- a. Vold og trusler om vold, jf. § 79 a, stk. 1, litra a.
- b. Chikane, jf. § 79 a, stk. 1, litra b.
- c. Farefremkaldende forhold, jf. § 79 a, stk. 1, litra c.
- d. Støj til væsentlig gene, jf. § 79 a, stk. 1, litra d.
- e. Ødelæggelse, jf. § 79 a, stk. 1, litra e.
- f. Vanrøgt, jf. § 79 a, stk. 1, litra f.
- f. Anden tilsvarende grov og uacceptabel adfærd til gene, jf. § 79 a, litra k.

- h. Manglende overholdelse af en pålagt retsfølge, herunder overtrædelse af vilkår fastsat i en afgørelse om betinget frakendelse af boligen, jf. nærmere nedenfor ad § 79 c.

2) Betinget opsigelse af lejemål (§ 79 b, stk. 1, litra a).

Som alternativ til den umiddelbare fortabelse af lejemålet foreslås betinget opsigelse af boligen som en på den ene side meget indgribende men på den anden side også effektivt forebyggende retsfølge.

Ved betinget opsigelse rakendelse af boligen forstås efter lovforslaget en afgørelse om, at senere overtrædelse af nærmere fastsatte vilkår fører til fortabelse af boligen. Dette indebærer således – hvis udlejereren overfor boligretten beviser, at vilkåret er overtrådt – at lejemålet normalt betragtes som misligholdt, og at lejeren herefter må fraflytte. Træffes der afgørelse om, at en betinget opsigelse af boligen kommer til udløsning, må boligretten samtidig tage stilling til de nærmere vilkår for lejemålets fraflytning. Boligretten vil dog også have mulighed for at træffe afgørelse om, at en anden og mindre indgribende retsfølge tages i anvendelse, jf. den foreslåede § 79 c.

De vilkår vedrørende adfærden i det lejede, der kan fastsættes i forbindelse med en betinget opsigelse af boligen, foreslås at kunne være af forskelligartet karakter.

Det kan herunder efter forslaget fastsættes som vilkår, at lejeren ikke gentager den pågældende adfærd og/eller overtræder andre af lovens adfærdsbestemmelser, jf. den foreslåede § 79 a. Om gentagelse uden forudgående betinget opsigelse af boligen henvises til den foreslåede § 79 b, stk. 5.

Herudover skal kunne stilles vilkår af forebyggende karakter, som f.eks. at lejeren fjerner musikinstrumenter eller husdyr fra boligen, foretager lettere former for lydisolering (f.eks. tæpper på gulve) m.v. Også aftaler om f.eks. deltagelse i sociale aktiviteter i tilknytning til beboerrådgivning i ejendommen, socialforvaltning, skole, politi eller lignende kan indgås. Der kan i tilknytning til en betinget opsigelse også indgås aftaler om f.eks. frivillig behandling mod misbrug af narkotika eller alkohol eller lign. Sådanne aftaler kan imidlertid ikke indgå direkte i vilkårene for den betingede opsigelse med den virkning, at misligholdelse af en sådan aftale i sig selv fører til, at den betingede opsigelse kommer til udløsning.

Betinget opsigelse af boligen foreslås efter § 79 b, stk. 1, jf. stk. 3, at kunne anvendes i følgende tilfælde: