

Det følger af almindelige erstatningsretlige regler, at erstatning for et økonomisk tab vil kunne kræves af udlejer og/eller lejere, der har lidt et sådant økonomisk tab i forbindelse med en lejers husordensovertrædelser. Der kan for eksempel være tale om udgifter til udbedring efter ødelæggelse eller vanrøgt eller tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med voldelige overfald.

Den godtgørelse, der foreslås efter § 79 b, stk. 1, litra d, er en mere skønsmæssigt ansat ulempegodtgørelse beregnet i forhold til en ideel, d.v.s. ikke-økonomisk skade.

Det foreslås ved stk. 6, at godtgørelsen kommer dem til gode, som har lidt skaden, ved at den anvendes til forbedring af den ejendom, hvor de skadelidte bor. Det foreslås således, at godtgørelsesbeløbene indgår på en særlig boligmiljøkonto for den enkelte ejendom til forbedring af boligmiljøet i ejendommen, jf. også § 79 d.

Det foreslås, at godtgørelsen skal kunne fastsættes som et engangsbetalt eller som en løbende ydelse, der skal betales, så længe genen består, eller så længe lejerens tilsidesætter andre vilkår fastsat efter § 79 b.

Afgørelsen af, hvorvidt betingelserne for at opkræve en løbende ydelse er bortfaldet, foreslås i tilfælde af uenighed mellem parterne at kunne indbringes for boligretten af lejerens, jf. § 79 o.

Økonomisk kompensation foreslås at kunne anvendes overfor følgende overtrædelser:

- 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 g.
- g. Væsentligt generende husdyrhold, jf. § 79 a, stk. 1, litra g.
- h. Anden uacceptabel støj, jf. § 79 a, stk. 1, litra h.
- i. Generende husdyrhold, jf. § 79 a, stk. 1, litra i.
- j. Anden tilsvarende grov og uacceptabel adfærd til væsentlig gene, jf. § 79 a, stk. 1, litra k.
- k. Manglende overholdelse af en pålagt retsfølge, jf. § 79 c.

De tilfælde, hvor retsfølgen forventes at være mest anvendelig, vurderes dog at være støj til væsentlig gene, ødelæggelse, væsentligt generende husdyrhold og vanrøgt.

6) Arbejdspålæg (§ 79 b, stk. 1, litra e).

Det foreslås, at pålæg om arbejde i ejendommen, så at sige en slags »samfundstjeneste« i bebyggelsen, i konkrete tilfælde kan anvendes som en relevant kompenserende og forebyggende retsfølge.

En sådan pligt kan f.eks. bestå i rengøring/istandsættelse af udøvet ødelæggelse eller lignende relevante oprydningssopgaver i forbindelse med f.eks. fælleshuse, legepladser eller andre fællesarealer, men også pålæg om deltagelse i mere sociale og forebyggende aktiviteter foreslås at kunne indgå som et led i registeret af retsfølger; f.eks. deltagelse i sociale eller undervisningsmæssige aktiviteter i tilknytning til fælleslokaler og/eller beboerrådgivning. Også f.eks. aftaler om frivillig behandling mod misbrug vil kunne indgås i tilknytning til et arbejdspålæg. Som anført i bemærkningerne ad betinget opsigelse vil tilsidesættelse af en sådan frivillig aftale dog ikke i sig selv kunne betragtes som en tilsidesættelse af selve arbejdspålægget, der kan føre til yderligere retsfølger efter § 79 c.

Arbejdspålæg vurderes kun at have relevans i bebyggelser, hvor udlejer reelt har mulighed for håndhævelse heraf. Dette kan f.eks. ske i tilknytning til andet socialt arbejde, der udføres af beboerrådgivere eller lignende i almennyttigt byggeri eller i privat – typisk kommunalt – byggeri, hvor lignende foranstaltninger måtte forefindes.

Som for de øvrige retsfølger foreslås det at bero på den afgørende myndigheds vurdering, hvorvidt arbejdspålæg vil være relevant og kunne håndhæves i den konkrete sag. Det foreslås derfor, at en sådan retsfølge principielt kan anvendes generelt i følgende tilfælde:

- 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 g.
- g. Væsentlig generende husdyrhold, jf. § 79 a, stk. 1, litra g.
- h. Anden uacceptabel støj, jf. § 79 a, stk. 1, litra h.
- i. Generende husdyrhold, jf. § 79 a, stk. 1, litra i.
- j. Anden tilsvarende grov og uacceptabel adfærd til væsentlig gene, jf. § 79 a, stk. 1, litra k.
- k. Manglende overholdelse af en pålagt retsfølge, jf. § 79 c.

7) Samtale/konfrontation (§ 79 b, stk. 1, litra f).

En del husordensovertrædelser og lignende synes at skyldes en vis fremmedgørelse, hvor lejerne ikke kender hinanden og/eller udlejer og derfor ikke føler sig ansvarlig for at behandle det lejede, de fælles arealer og de omgivende beboere rimeligt.

Som en retsfølge navnlig overfor mindre husordensovertrædelser men også til anvendelse i kom-