

ination med andre retsfølger overfor grovere overtrædelser foreslås på denne baggrund pålæg til lederen om konfrontation i form af et møde eller lignende med udlejer og/eller de lejere, der har klaget over den pågældende eller andre relevante personer, og en samtale om den uacceptable adfærd. Mødet skal holdes med støtte fra en uvildig person, mellemmand eller mægler, som kan sikre, at parterne hjælpes til en forståelse af hinanden, således at konflikten løses, og parterne ikke bare låses fast i positioner som klager og forurettet over for hinanden. Nævnet udpeger en sådan mægler. Det kan f.eks. være en repræsentant for boligelskabet, en beboerrådgiver, en repræsentant for en lejeorganisation eller en repræsentant for socialforvaltningen. Mægleren kan tillægges vederlag jf. den foreslåede § 79 g, stk. 7. Der henvises også til bemærkningerne til § 79 m.

En sådan mindre indgribende retsfølge findes således ikke mindst ved de mindre overtrædelser at kunne være forebyggende med henblik på at undgå senere mere grove husordensovertrædelser.

Konfrontation foreslås dog principielt at kunne anvendes ved alle typer af overtrædelser.

8) Advarsel/påmindelse (§ 79 b, stk. 1, litra g).

Efter den gældende lejelov er det som udgangspunkt et krav for såvel opsigelse som ophævelse af lejemål, at lederen har fået en skriftlig påmindelse om at standse sin ulovlige adfærd.

Som det fremgår af § 79 a, stk. 2, foreslås, at en sådan advarsel/påmindelse efter loven som hovedregel fortsat skal være en formel betingelse for, at en retsfølge kan pålægges lederen.

Herudover foreslås, at en advarsel/påmindelse bør kunne gives lejerne af den kompetente myndighed, dvs. boligret eller boligklagenævn, som en mindre retsfølge end en betinget frakendelse af boligen, men med den effekt at gentagelse af den generende adfærd eller af anden adfærd i strid med adfærdsreglerne i lejeloven eller eventuelt i husorden kan føre til en strengere retsfølge, jf. nedenfor ad § 79 b, stk. 5.

En sådan advarsel vil kunne udstedes i tilknytning til en eller flere af de ovenfor nævnte retsfølger, der ikke fører til fortabelse af boligen og vil hermed udover pålæg om fremtidig overholdelse af adfærdsbestemmelserne også kunne omfatte f.eks. pålæg om deltagelse i forebyggende aktiviteter.

Advarsel foreslås som konfrontation principielt at kunne anvendes ved alle typer af overtrædelser.

Som selvstændig retsfølge findes samtale typisk at kunne anvendes overfor mindre grov uaccepta-

bel støj, generende husdyrhold, husdyrhold i strid med lejeaftalen og andre mindre overtrædelser.

9) Retfølge ved gentagelse (§ 79 b, stk. 5).

Det foreslås, at retfølgerne i forbindelse med gentagne overtrædelser af lejelovens adfærdsbestemmelser bør være afhængige dels af den senere overtrædelses karakter, dels af tidligere overtrædelsers karakter og de i forbindelse hermed pålagte retfølger, idet gentagelsen bør give mulighed for et bredt udvalg af retfølger.

I stk. 5 foreslås således, at en lejer, der indenfor de seneste 3 år er pålagt en retsfølge efter bestemmelserne som følge af uacceptabel adfærd i den pågældende bolig, i gentagelsestilfælde skal kunne pålægges også strengere retfølger, end der ville blive tale om, hvis forholdet stod alene.

En sådan gentagelsesbestemmelse vil give mulighed for, at en lejer, der tidligere har fået pålagt f.eks. økonomisk kompensation eller deltagelse i bestemte sociale aktiviteter som følge af uacceptabel adfærd som støj eller lignende, kan opsiges ved en senere ligeledes lidt mindre grov overtrædelse f.eks. husdyrgener. Opsigelse skal således kunne ske, uanset at den senere overtrædelse ikke i sig selv kan føre til denne retsfølge, uanset at de tidligere stillede vilkår er fulgt, og uanset at der ikke tidligere er truffet afgørelse om betinget opsigelse af boligen.

Når den tidligere overtrædelse ikke har været så grov, at der er truffet afgørelse om en betinget frakendelse af boligen, kræver pålæg om umiddelbar fortabelse af boligen på grund af den efterfølgende overtrædelse imidlertid, at boligretten skal tage stilling ikke blot til, om der er sket overtrædelse, der kan indebære en retsfølge for lederen, men også om den nye overtrædelse set i sammenhæng med den eller de tidligere overtrædelser giver anledning til denne indgribende retsfølge.

Til § 79 c

Undlader en lejer at efterleve en afgørelse om en eller flere retfølger efter § 79 b, foreslås, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter § 79 b, stk. 2, eller at lederen i stedet kan pålægges en eller flere andre retfølger efter § 79 b, stk. 1.

Finder udlejer, at tilsidesættelsen af en klagenævnsafgørelse indebærer en misligholdelse, og at den bør føre til lejemålets ophør eller andre - mindre vidtgående - retfølger, skal sagen indbringes for boligretten med påstand herom, jf. § 79 o.

Såfremt nævnet har pålagt lederen en handle- eller undladelsespligt som retsfølge, indgår opfyldelsen af