



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Thomas Christensen

J.nr. 110258 åp/hm

OPSIGELSE AF LEJER PÅ GRUND AF OVERTRÆDELSE AF HUSORDEN – 1

af advokat Erik Aagaard Poulsen
Århus

Hvert år modtager jeg adskillige henvendelser fra udlejere, som ønsker at opsigge en lejer på grund af manglende overholdelse af husordenen. Der er tale om en bred vifte af problemer, lige fra manglende trappevask og manglende vedligeholdelse til chikane, støjgener og uhøflig optræden overfor udlejer eller andre.

Fælles for disse sager er, at de er vanskelige at gennemføre med held i boligretten, da der kræves omfattende og håndfaste beviser på gentagen overtrædelse af husordenen.

Problemerne med beviset er ofte, at der dels skal være et tilstrækkeligt antal skriftlige påbud om overholdelse af husordenen forud for opsigelsen eller ophævelsen, og dels skal der kunne dokumenteres gener og ulemper ved vidneforklaring fra andre lejere, og dels være en række skriftlige klager fra andre lejere, som dokumenterer at misligholdelsen er tilstrækkelig langvarig og væsentlig til, at en opsigelse er den eneste løsning på problemet.

Endelig skal misligholdelsen være en gentagen overtrædelse af husordenen over et vist tidsrum, og der må ikke være for længe mellem overtrædelsen af påbuddene.

Disse skrappe beviskrav er ofte grunden til, at mange sager må opgives, og der således ikke kommer tilstrækkelig mange sager frem til domstolene, som skaber en rimelig klar retspraksis.

Da jeg i indeværende år har afsluttet 3 sager om opsigelse eller ophævelse af lejere, både i beboelseslejemål og erhvervslejemål, bør der derfor være god grund til at orientere om, hvor meget eller hvor lidt der skal til, idet en udlejer ofte ikke har interesse i at gennemføre en langvarig og bekostelig boligretssag, som følge af at tvisten i realiteten er imellem lejerne indbyrdes, og udlejeren typisk ikke bebor ejendommen, og derfor ikke er personligt involveret i fortrædelighederne.

Imidlertid er man som udlejer forpligtet til efter lejelovens § 27, at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, og dermed nødt til at blande sig i lejernes

indbyrdes stridigheder, selvom udlejeren egentlig ikke har lyst til at bruge tid og penge på en sådan sag.

Loppemarked:

I den første sag, der vedrører et beboelseslejemål i Århus, etablerede en lejer uden forudgående aftale eller tilladelse et omfattende loppemarked, der fyldte hele ejendommens gård, og var til gene for de øvrige lejere, idet aktiviteterne omkring loppemarkedet stod på fra morgen til aften og medførte, at de lejere, hvis lejemål enten havde adgang fra gården, eller stødte ud til gården, følte sig generet af aktiviteterne og ikke selv kunne bruge gården til det formål, der var meningen med det fælles gårdareal.

I midten af maj 2009 startede loppemarkedet og efter udlejers modtagelse af klage fra flere lejere den 26. maj, afgav udlejeren den 2. juni påbud til lejer om omgående at rydde gården og bringe loppemarkedet til ophør med en frist på 2 dage til den 4. juni.

Ved fristens udløb kunne det konstateres, at aktiviteterne fortsatte og der blev afgivet et nyt påbud den 7. juni, med frist til at efterkomme dette inden den 9. juni 2009, kl. 18.00.

Samtidig blev lejemålet ophævet efter lejelovens § 93, og opsagt efter lejelovens § 83.

Ved fristens udløb var loppemarkedsaktiviteterne ikke bragt til ophør, og selvom nogle af effekterne var fjernet, fyldte loppemarkedet fortsat det meste af gården, og det kunne efterfølgende med fotos dokumenteres, at der medgik det meste af juni måned, inden samtlige effekter var fjernet.

Udover en række optagne fotos af gården modtog udlejeren skriftlige klager fra 6 af ejendommens lejere, og en af disse var så alvorlig, at udlejeren besluttede at forsøge udsættelse af lejer ved fogedens bistand, uden at afvente en boligretssag.

Fogedsagen:

En af ejendommens lejere var et ungt par med små børn. De havde indgang til deres lejemål fra gården, og var derfor mere generet af loppemarkedet end de øvrige lejere. Dels forsøgte flere af kunderne til loppemarkedet at få lov til at bruge lejerens toilet, fordi der i en periode udvikledes en generende aktivitet ved at misligholdende lejer og nogle af kunderne sad og drak øl i gården, og indimellem havde behov for at bruge et toilet, hvorfor dette gik ud over de pågældende lejere.

Endvidere var der forekommet episoder, hvor lejer, der var mor til de mindre børn, følte sig utryg og truet, hvilket medførte at hun på et tidspunkt, da hendes

mand var på rejse i udlandet, skulle være alene i lejligheden med de små børn, hvilket hun ikke turde. Derfor stillede udlejereren en anden lejlighed i en ejendom i nærheden gratis til lejerens disposition, mens ægtefællen var ude at rejse.

En anden lejer flyttede efterfølgende, fordi hun følte sig generet af den misligholdende lejer.

Under sagens behandling i fogedretten blev der kun givet tilladelse til at fremlægge de skriftlige klager fra lejerne, men fogedretten ville derimod ikke tillade afgivelse af vidneforklaring fra de øvrige lejere, hvilket medførte, at bevisførelsen i fogedretten blev så begrænset, at fogedretten afviste sagen og henviste denne til behandling i boligretten.

Boligretssagen:

Under sagens behandling i boligretten afgav de 6 lejere, der havde klaget over loppemarkedet, vidneforklaringer, der samtidig blev underbygget af en lang række optagne fotos.

Flere af lejerne forklarede, at de flere gange havde forsøgt at tale med den misligholdende lejer og få ham til at ophøre med loppemarkedet, men forgæves.

Andre lejere forklarede, at de var bekendt med, at den misligholdende lejer var psykisk syg og i en periode var stoppet med at tage sin medicin, men mente ikke at dette kunne tjene som undskyldning for den generende adfærd. En anden lejer forklarede om en episode, som udspandt sig efter et skænderi med den misligholdende lejer, som optrådte aggressivt, og som medførte at hans kæreste var utryk ved at bo i ejendommen og derfor efterfølgende var flyttet.

Andre lejere forklarede nærmere om de gener og ulemper, der var ved at de ikke kunne bruge gården, og hermed også havde vanskeligt ved at bruge vaskekælderens, og det var helt klart efter lejernes forklaring, at generne fra loppemarkedet, der havde stået på i over en måned, langt havde overskredet grænsen for hvad man med rimelighed skulle finde sig i.

Det fremgik af forklaringerne, at ulemperne fra loppemarkedet i hvert fald havde stået på i mindst en måned, inden der var fjernet så mange af effekterne, at man kunne færdes og begynde at bruge gården igen.

Lejerens forklaring:

Den misligholdende lejer forklarede, at han var maniodepressiv, og at der var lang ventetid på behandlingen heraf. Da loppemarkedet startede, var han inde i en manisk fase og modtog ikke medicin, og først da han, efter at loppemarkedet havde stået på i nogle uger, kom under medicinsk behandling, gik det langsomt op for ham, at han måske var gået over strengen.

Han var imidlertid af den opfattelse, at han havde etableret loppemarkedet i fuld forståelse med de øvrige lejere, og at de øvrige lejere synes at loppemarkedet var en god ide, uanset at ingen af de øvrige lejere kunne bekræfte rigtigheden af denne forklaring.

Lejeren var endvidere af den opfattelse, at han var tvunget til at lave et loppemarked, fordi ejendommens tidligere ejer på et tidspunkt skulle have lovet ham, at han måtte få renoveret sit køkken, men da dette ikke var sket, og han ikke selv havde råd til at istandsætte køkkenet, besluttede han sig til at lave et loppemarked for at skaffe penge til den ønskede istandsættelse.

Det var endvidere lejerens opfattelse, at de påbud der var afgivet – som i øvrigt ikke blev besvaret – indeholdte alt for korte frister til at fjerne alle effekterne og rydde loppemarkedet, idet han ikke selv havde plads til effekterne, hverken i sit kælderrum eller i lejligheden. Derfor mente han, at de afgivne påkrav ikke var berettiget, fordi han skulle have haft en betydelig længere frist.

Lejerens advokat gjorde gældende, at loppemarkedet ikke havde været til så væsentlig gene og ulempe for de øvrige lejere, at det var nødvendigt at opsige eller ophæve lejemålet, og at de afgivne frister var alt for korte, og at udlejerens ikke havde løftet den bevisbyrde, der var nødvendig for at opsige et lejemål.

Boligrettens dom:

Boligretten afsagde dom den 6. juli 2011, og sagens behandling havde således taget ca. 2 år.

Boligrettens dom var enstemmig og gav udlejerens medhold i, at lejerens skulle fraflytte lejemålet med en frist på ca. 3 måneder.

Det fremgår af boligrettens præmisser, at boligretten dels havde lagt vægt på udlejerens bevis i form af fotos og vidneforklaringer, og at ulempernes langvarige karakter og omfang var tilstrækkelig til, at lejemålet skulle opsiges, uanset at lejerens, efter at være påbegyndt sin medicinering igen, efterfølgende udviste en normal adfærd.

Endvidere lagde boligretten vægt på, at lejerens undskyldninger om at han ikke var klar over, hvor galt det var, på grund af sin psykiske sygdom, ikke var en tilstrækkelig undskyldning, idet de lejere, der havde følt sig truet og utrygge med rette kunne kræve at lejemålet blev bragt til ophør.

Dermed accepterede boligretten også, at de afgivne påbud og fristerne for ryddeligsgørelse af gården indeholdt en tilstrækkelig lang frist.

Afslutning:

Sagens karakter er naturligvis usædvanlig, men det er ofte tilfældet med husordenssager, at karakteren af husordensovertrædelser er vidt forskellige, således at domme i sådanne sager vanskeligt kan bruges som vejledende i andre sager.

Imidlertid indeholder dommen en tilstrækkelig afklaring af, at hverken sygdom eller fuldskab eller andre subjektive forhold er en tilstrækkelig undskyldning for overtrædelse af husordenen, ligesom dommen også dokumenterer, at det afgørende ikke er om de udtalelser, der er opfattet som trusler, eller den adfærd som har skabt utryghed, var alvorlige ment fra lejerens side, idet det afgørende er om de øvrige lejere med rette har været generet i væsentlig omfang og i længere tid og dermed nok til at "den der ikke vil høre må føle".

De to andre sager vedrører begge erhvervslejemål, men angår også husordensovertrædelser, og disse vil jeg omtale i senere artikler i bladet, således at man kan danne sig et indtryk af, hvor meget – eller hvor lidt - der skal til for at opsige et lejemål på grund af husordensovertrædelser.