



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

PÅBUD, HUSORDEN OG OPSIGELSE

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus
11. november 2003

Indledning

Det er erfaringsmæssigt en vanskelig sag at gennemføre opsigelse af lejere, som overtræder husordensregler, idet retspraksis kræver en solid bevisførelse om at der er sket en væsentlig misligholdelse af lejers forpligtelser.

Sagerne vanskeliggøres ofte af, at husordensbestemmelser typisk ikke er formuleret eller særligt præcise, og af at der er tale om mangeartede problemstillinger, lige fra manglende eller utilstrækkelig trappevask, støjende adfærd til manglende overholdelse af konkrete påbud om at overholde almindelige ordensmæssige forskrifter.

En sag af denne karakter er for nylig blevet afgjort ved boligretten i Århus, og da denne er særdeles illustrativ for problemstillingen har jeg fundet det rigtigt at orientere herom.

Sagen drejede sig om et værelseslejemål, hvilket muligvis gør sagen endnu mere interessant, idet håndhævelse af en almindelig husorden og regler om god opførsel, som regel er vanskeligere overfor værelseslejere end for almindelige lejligheder. Uanset, at reglerne er de samme for disse typer af lejemål.

Faktum

En ældre mand i Århus ejer en traditionel udlejningsejendom med 10 lejligheder og tre klubværelser i loftsetagen. Værelserne er beliggende med adgang til en fælles værelsesgang, således at der er to værelser i hver sin ende af værelsesgangen, et værelse i midten og ligeledes i midten af værelsesgangen adgang til fælles badeværelse og fælles køkken.

Værelserne er udlejet til unge mennesker med en jævnlig udskiftning og værelseslejerne havde igennem årene haft den ikke ukendte uvane, dels at placere en (lang) række personlige effekter i selve værelsesgangen, der vanskeliggjorde passage og som kunne indebære en risiko i tilfælde af brand, dels at efterlade sig effekter, "affald" og lignende, når de flyttede både på værelsesgangen, på trappereposen og på et loft, hvortil der var adgang ad en loftsstige.

Som følge af disse uordnede forhold gav ejendommens ejer flere mundtlige påbud om at fjerne placerede effekter m.v. såvel fra værelsesgangen, som fra trappereposen, og selve loftsrummet.

Endvidere havde ejeren opsat et skilt på reposen, om at der af hensyn til brandfaren ikke måtte placeres effekter på "fællesarealer".

En af værelseslejerne havde tilsyneladende stående flere effekter på værelsesgangen end de andre lejere, og den ene ende af gangen, hvor denne lejer boede var mere eller mindre fyldt op af denne lejers effekter, og flere mundtlige påbud medførte tilsyneladende ikke nogen ændringer heri. Som følge heraf tog udlejeren nogle fotos af værelsesgangen og meddelte samtidig lejeren på ny, at denne skulle rydde op og fjerne sine effekter. Hertil svarede lejeren: "Jeg vil ikke have, at du snuser rundt heroppe. Jeg gør som det passer mig, din gamle stodder. Du er grim og rynket."

Denne episode fandt sted i august 2002 og medførte at udlejeren gik til advokat som opsagde lejemålet, med tre måneders varsel efter lejelovens §83, stk. 1, Litra E og Litra F.

Lejeren protesterede mod opsigelsen, idet denne gjorde gældende dels, at han havde ret til at stille nogle af sine effekter på værelsesgangen m.v. og at lejeren ikke havde modtaget konkrete husordens forskrifter om benyttelsen af værelsesgangen m.v., som lejerne efter flere års kutyme betragtede som en fælles brugsret.

Mens sagen verserede tog udlejeren løbende fotos af effekter på værelsesgangen m.v. og af loftsrummet.

På et tidspunkt under sagen blev loftet fuldstændig ryddet, men kort tid herefter kunne udlejeren konstatere, at der var hensat yderligere effekter på loftet igen, herunder et fuglebur som tilhørte lejeren og en papkasse med en mærkat på adresseret til lejeren med dennes navn og adresse.

Retsgrundlaget

Under sagen var parterne enige om at lejekontraktens ordlyd ikke indeholdt nogle regler specielt om husorden på værelsesgangen og fællesarealerne, og af den til lejekontrakten udleverede husorden heller ikke indeholdt nogle specifikke regler herom.

Grundlaget for sagens behandling var således lejelovens §27. Stk. 1 beskriver udlejerens forpligtelse således :

"Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen..."

Stk. 2 indeholder udlejerens mandat til dels at formulere generelle husordensregler, og dels at give konkrete påbud:

"Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre husorden og forsvarlig brug af det lejede."

Herudover var der også et spørgsmål under sagen, om udlejerens skulle finde sig i lejerens uhøflige, krænkende og fornærmende udtalelser, og om dette kunne medføre opsigelse efter §83, stk. 1, Litra F: "Når vigtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpålgende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet."

Beviserne

Bevisførelsen under sagen bestod dels i parternes forklaring, der forståeligt nok var indbyrdes helt modstridende. Herudover bestod bevisførelsen i fremlæggelse af de fotos udlejerens havde taget af værelsesgangen m.v. fordelt på tre gange over ca. et år, dokumenterede omfanget af lejerens effekter, samt at lejeren efter oprydningen af loftsrummet igen havde sat det omtalte fuglebur og papkassen med lejerens navn.

Herudover blev der afgivet forklaring af udlejerens søn og svigerdatter, der havde overværet episoden i 2002, og kunne bekræfte ordlyden af lejerens flabede svar, samt af en af de andre værelseslejere, som opholdt sig i køkkenet på værelsesgangen, da episoden fandt sted.

Lejeren bestred, at han havde svaret så uhøfligt som gengivet ovenfor, men påstod derimod, at han havde i rolige og høflige vendinger bedt udlejerens om et skriftligt påbud, og ikke kun et mundtligt.

Den anden værelseslejer, som overhørte episoden fra køkkenet på værelsesgangen bekræftede lejerens fremstilling, og støttede således dennes side af sagen.

Heroverfor kunne udlejerens søn og svigerdatter bekræfte udlejerens fremstilling og kunne også gengive det uhøflige ordvalg, hvor påbuddet blev afvist.

Ingen af de to parternes vidners forklaringer kunne således være rigtige, idet de stod skarpt overfor hinanden, hvorfor de optagne fotos var det eneste "objektive" bevis i sagen, hvor lejeren måtte indrømme, at han ganske rigtigt efter modtagelsen af påbuddet og loftrydningen igen havde henstillet effekter på loftet.

Boligrettens dom

Et flertal på to dommere accepterede udlejerens opsigelse udlejerens opsigelse, og dømte lejeren til at fraflytte værelset med en frist på ca. to måneder, og pålagde lejeren at betale sagsomkostninger med ca. 8000 kr.

Flertallets begrundelse lød således:

"Det må efter bevisførelsen til grund, at sagsøgte har anbragt adskillige effekter på værelsesgangen, og at dette forhold har været til ulempe for ejendommen og de øvrige beboere. Det kan lægges til grund, som også er erkendt af sagsøgte, at sagsøgte også før den 27. august 2002 var blevet anmodet om at fjerne sine effekter fra værelsesgangen og loftet, at sagsøgte ikke efterkom disse anmodninger, at sagsøgte på ny den 27. august 2002 blev anmodet om at fjerne sine

ting, men at sagsøgte afviste dette, og i øvrigt opførte sig upassende over for sagsøgeren. Disse voterende lægger endvidere vægt på, at sagsøgte ikke i den efterfølgende periode har fjernet nogen af sine ting overhovedet, og således ikke gjort noget forsøg på at adskille egne ting fra andres, at det må lægges til grund, at sagsøgte har anbragt ting på loftet efter at dette var blevet ryddet, og hvor det må have stået sagsøgte klart, at der ikke må henstilles affald eller lignende på loftet, og at sagsøgte uden tilladelse ved opgangen til loftet har opstillet et skab i forbindelse med hvilket der er anbragt ølkasser og tomme flasker. Ved vurderingen af forholdet har disse voterende lagt vægt på, at der er tale om et værelseslejemål, hvor adgangen til opsigelse på grund af husordenskrænkelser må være lempeligere end ved andre boliglejemål, og at sagsøgte ikke efter episoden den 27. august 2002 har forsøgt at bringe forholdet i orden. – Da sagsøgte har erkendt, at han tidligere er blevet anmodet om at fjerne sine effekter, har det ingen betydning, at sagsøgte ikke har modtaget en skriftlig advarsel eller påmindelse inden opsigelsen.”

Boligrettens mindretal på én stemte for at frifinde lejereren med den begrundelse, at selvom lejereren uden fornøden tilladelse havde placeret en del ejendele på værelsesgangen og affald på loftet, og således havde krænket husordenen, stemte denne for at der ikke var modtaget klager fra andre værelseslejere, og at der ikke var afgivet noget skriftligt påbud, men kun mundtlige påbud.

Afsluttende bemærkninger

Som det fremgår af flertallets præmisser, har det afgørende været for opsigelse af lejereren, at det er bevist, at henstilling af effekter uden for lejemålet, er en overtrædelse af en husordenforpligtelse, selvom andre lejere ikke har klaget herover, idet en ulejer har ret til at afgive konkrete påbud, der skal efterkommes blot disse er rimelige og tjener et fornuftigt formål. I dette tilfælde er det naturligvis tilstrækkeligt at henvise til den almindelige brandfare, og vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Det er bemærkelsesværdigt at flertallet ikke alene lægger til grund, at lejereren nægtede at efterkomme påbuddet, men også at hans svar var upassende og, at lejereren udviste en ligegyldig holdning og nærmest var af den opfattelse, at det var lejereren der bestemte, hvorledes fællesarealerne skulle anvendes og ikke udlejereren.

Særligt interessant er i øvrigt bemærkninger i flertallets votum om ”...at der er tale om et værelseslejemål, hvor adgangen til opsigelse på grund af husordenskrænkelser må være lempeligere end ved andre boliglejemål...”, hvilket efter en juridisk bedømmelse af reglerne ikke har direkte støtte i loven, idet reglerne er de samme for værelseslejemål og beboelseslejligheder. Baggrunden for denne bemærkning er naturligvis, at det normalt vil være lettere at finde et nyt værelseslejemål, end et at finde en tilsvarende lejlighed, men man kan ikke konkludere der er forskellige regler for værelser og lejligheder, hvorimod man naturligvis kan lempe bevisskravet for værelseslejemål.

Jeg får ofte henvendelse i sager om overtrædelse af husorden, idet krænkelser heraf hyppigt er til irritation både for ejeren og andre lejere. Disse sager er ofte

meget bevistunge og vanskelige at håndtere og mange udlejere holder sig tilbage for at gennemføre sagerne idet risikoen for at tabe sagerne gør det endnu mere "træls" for en udlejer efterfølgende at skulle håndhæve rimelige ordensforskrifter.

Imidlertid er der også lyspunkter på dette område, hvilket afgørelsen er et illustrerende eksempel på.