

INFO



November 2020

Nye landsretsafgørelser om udsættelse af lejere i den almene sektor

Berettiget ophævelse af lejere, hvis hjemmeboende søn var dømt for handel med euforiserende stoffer

En udlejer kan ophæve en lejeaftale efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis lederen eller medlemmerne af dennes husstand er idømt en ubetinget frihedsstraf for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Lejernes hjemmeboende søn, A, blev ved dom af 3. april 2020 dømt for blandt andet:

- overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer ved den 19. april 2018 inden for 1 km af lejemålet at have været i besiddelse af 88 gram hash, fordelt i 39 klumper stanniøl med henblik på videresalg, og ved den 19. december 2018 at have været i besiddelse af 86,35 gram hash med henblik på videreoverdragelse
- overtrædelse af straffelovens § 191, stk. 1 ved den 29. januar 2020 på lejernes adresse at have besiddet ca. 180 gram kokain og ca. 45 gram hash med henblik på videreoverdragelse samt på et ukendt tidspunkt forud for den 29. januar 2020 at have videreoverdraget 20,89 gram kokain.

Ved dommen blev A idømt 1 år og 6 måneders fængsel.

Fogedretten fandt, at der var tale om en alvorlig strafbar handling, som var egnet til at skabe utryghed i lokalsamfundet blandt stedets beboere. Fogedretten fandt derfor, at A's besiddelse af stoffer med henblik på videreoverdragelse var

en misligholdelse af lejernes forpligtelser af en sådan grovhed, at udlejer som udgangspunkt havde ret til uden forudgående advarsel at hæve lejeaftalen i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Herefter var spørgsmålet, om lejernes forhold i øvrigt kunne danne grundlag for en fravigelse af dette udgangspunkt. Fogedretten konkluderede på den ene side, at lejerne havde beboet lejemålet i ca. 17 år og i denne periode ikke var pålagt andre retsfølger, og der var ikke modtaget klager over lejerne, samt at lejerne efter eget udsagn var et aktiv for lokalområdet. På den anden side var formålet med ophævelsen at mindske A's tilknytning til området, og uanset lejernes forklaring, kunne det ikke med sikkerhed fastslås, om A ville flytte tilbage til lejemålet efter afsoning af sin fængselsstraf. Efter en samlet vurdering fandt fogedretten, at udlejers ophævelse af lejemålet var rimelig i forhold til misligholdelsen.

Kendelsen blev kæret af lejerne med påstand om ophævelse af fogedrettens kendelse. Lejerne gjorde ligesom for fogedretten gældende, at de ikke kendte til A's kriminalitet, at de havde boet i lejemålet i 17 år, og at de ikke havde modtaget klager eller sanktioner af nogen art. Lejerne oplyste endvidere, at de havde en mindreårig og to voksne hjemmeboende børn, at A havde besluttet sig for at flytte til en anden landsdel, når A blev løsladt, og at lejerne er belastet af forskellige sygdomme, som gør dem handicappet i et omfang, at en flytning vil være en urimelig stor belastning.

Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse med samme begrundelse og udtalte, at det lejerne havde anført for landsretten ikke kunne føre til et andet resultat.

V.L. B-0480-20

Lejers fremtoning, opførsel og forklaring på fogedretsmøde gjorde ikke udsættelsesforretning betænkelig

Ved kendelse af 16. september 2020 nægtede fogedretten at fremme en anmodning om udsættelse af en lejer fra sit lejemål. Lejer opsagde skriftligt den 15. april 2020 sit lejemål beliggende i stueetagen til fraflytning den 1. august 2020 i forbindelse med, at han indgik en ny lejeaftale med udlejer om et lejemål beliggende i samme ejendom på 1. etage. Lejer overtog det nye lejemål den 1. maj 2020. Lejer var dog ikke tilfreds med lejemålet beliggende på 1. etage, da det var lejers opfattelse, at lejemålet var angrebet af skimmelsvamp, hvorfor lejer opsagde lejemålet på 1. etage med udgangen af juli måned 2020, hvorefter lejer nægtede at fraflytte lejemålet i stueetagen.

På baggrund af lejers fremtoning, opførsel og forklaring under fogedretsmødet i september 2020 fandt fogedretten det sandsynliggjort, at lejer over en længere periode havde haft en række psykiske udfordringer. Herefter, og idet der ikke var oplyst nærmere om lejers helbredsmæssige tilstand eller handicap i øvrigt, fandt fogedretten det betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejeloven § 597, stk. 3.

Fogedrettens kendelse blev kæret til Vestre Landsret, der udtalte, at opsigelsen af lejemålet med henblik på at flytte ind i det nye lejemål i samme boligorganisation måtte anses som en sædvanlig disposition. Lejer havde hverken for fogedretten eller landsretten fremlagt lægelig dokumentation, for at han grundet psykiske vanskeligheder ikke var i stand til at handle fornuftsmæssigt i forbindelse med opsigelsen. Landsretten fandt herefter, uanset det indtryk lejer gav på fogedretsmødet, at det ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at han ikke havde været klar over betydningen af opsigelsen eller havde været ude af stand til at handle fornuftsmæssigt ved opsigelsen af lejemålet. På baggrund af sagens oplysninger vedrørende det begrænsede fund af skimmelsvamp i fuger ved bad og karnap og udbedringen heraf i det nye lejemål fandt landsretten, at det ikke var betænkeligt at fremme sagen. Da der ikke forelå andre oplysninger, som i øvrigt skulle gøre det betænkeligt at fremme udsættelsessagen, tog landsretten udlejers påstand, om at fogedsagen skulle fremmes, til følge.

V.L. B-0441-20

Advokat Henrik Christian Strand førte begge sager på vegne af udlejer i landsretten.



*Henrik Chr. Strand,
Associeret partner
E, hcs@holst-law.com
T, 8934 1144
M, 3010 2186*