

OPHÆVELSE/OPSIGELSE AF LEJEMÅL



Holst, Advokater har gennem mange år ydet rådgivning til en række store almene boligselskaber og kommuner og har derved opbygget faglig viden og indsigt i de særlige retsforhold, der gør sig gældende for almene boliger. Vi yder på denne baggrund rådgivning inden for alle områder af betydning for almene boligorganisationer, herunder

- organisationsforhold og beboerdemokrati, lovlige sideaktiviteter mv.
- lejers installationsret, lejers råderet, udlejers adgang til det lejede, lejers vedligeholdelsespligt, overgang af lejers brugsret mv.
- opsigelse, ophævelse og endelig udsættelse som følge af manglende betaling, vanrøgt, overtrædelser af husorden og forkert benyttelse af det lejede mv.
- inkasso af restancer i forbindelse med flytning
- udbuds- og entrepriseretlig rådgivning i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter, herunder større renoveringsprojekter
- bistand i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom.

Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

Som udlejer skal man efter almenlejeloven sørge for god orden i ejendommen. Som lejer skal man overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og sørge for at efterkomme andre rimelige påbud, der også skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Lejeren skal derudover også sørge for, at husstanden og gæster, som lejeren giver adgang til det lejede, overholder de almindelige ordensregler og påbud. Lejeren er nemlig erstatningsansvarlig for eventuel skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede. En tilsidesættelse af denne forpligtelse anses som misligholdelse af lejemålet.

Hvis lejeren udøver adfærd, der er til gene for ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, de øvrige lejere eller andre, som lovligt færdes på ejendommen, kan lejeren pålægges retsfølger i medfør af almenlejelovens §§ 81 og 82.

I § 81 angives retningslinjerne for, hvornår der er tale om tilsidesættelse af god skik og orden, som kan resultere i retsfølger.

Almenlejelovens opsigelses- og ophævelsesbestemmelser henviser også til § 82. Spørgsmålet bliver herefter, hvor langt adfærdsnormen rækker i forhold til ejendommen, herunder om reglerne om god skik og orden kun skal iagttages i selve lejemålet, eller hvor afgrænsningen ellers går.

Derudover skal der ses nærmere på den personkreds, der er omfattet af bestemmelsen, herunder om lejeren kan pålægges retsfølger på baggrund af adfærd udøvet af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Kan et lejeforhold afsluttes på grund af lejerens husstands eller gæsters handlinger?

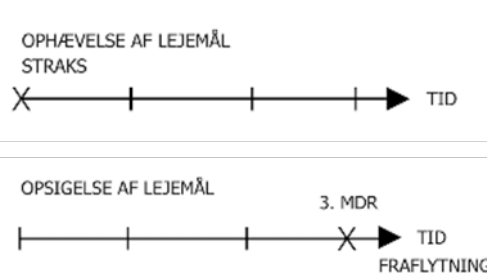
Hovedreglen efter dansk ret er, at en person ikke kan gøres ansvarlig for andres handlinger. Det vil sige, at hvis lejeren sørger for at overholde sine forpligtelser over for udlejeren, kan lejeren som udgangspunkt ikke pålægges retsfølger på baggrund af andres adfærd. Dog er lejeren ansvarlig for - og forpligtet til - at sikre sig, at lejerens husstand og personer, som lejeren giver adgang til det lejede (typisk gæster), også overholder de almindelige ordensregler og påbud, der gælder for ejendommen, og sikrer en god husorden og forsvarlig brug af det lejede, hvilket også følger af almenlejelovens § 81, stk. 3.

Det vil med andre ord sige, at lejeren risikerer at blive pålagt retsfølger og i sidste instans at blive opsagt på baggrund af husstandens eller gæsters adfærd.

Begreberne opsigelse og ophævelse

Udlejer har mulighed for at afslutte et lejeforhold på to måder: Ved opsigelse eller ved ophævelse.

Når udlejer opsiger lejeforholdet, skal det altid ske med den opsigelsesfrist, der er angivet i lovgivningen, hvorimod der ved ophævelse af et lejemål i princippet skal ske fraflytning straks.



Ophævelse fra boligorganisationens side

Udlejer har mulighed for at ophæve lejeaftalen i de tilfælde, der er oplyst i almenlejelovens § 90. Dette er med til at understrege, at udlejer kun kan ophæve et lejeforhold i helt særlige tilfælde. Det vil typisk være, når der er tale om manglende lejebetaling eller grovere former for misligholdelse af lejeforholdet som fx vanrøgt, vold eller andre grove overtrædelser af husordenen, hvor lejerens fraflytning er påkrævet.

En afvejning af spørgsmålet omkring ophævelse afhænger både af den handling eller adfærd, som lejer har foretaget og/eller udvist, men derudover er det også nødvendigt at se på, hvorvidt det vil virke krænkende for de øvrige beboere, hvis lejer bliver boende.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at udlejer først giver en skriftlig advarsel om, at lejers adfærd kan føre til en senere ophævelse (eller opsigelse). Undtaget er dog de tilfælde, hvor en skriftlig advarsel vil virke helt overflødig, hvilket eksempelvis kunne tænkes at være i situationer, hvor der er tale om vold begået mod en ansat i boligorganisationen eller en anden lejer. I et sådant tilfælde kan lejemålet ophæves med det samme.

For at sikre sig bedst muligt mod situationer hvor domstolene tilsidesætter en ophævelse, hvorefter udlejer er nødsaget til at anlægge en sag ved domstolene for at få lejer udsat, vil det være en god ide, hvis boligorganisationen i ophævelsesbrevet subsidært opsiges lejemålet.

Hvis retten herefter tilsidesætter ophævelsen, fordi retten ikke mener, at der er tale om et gyldigt ophævelsesgrundlag, vil 6-ugers fristen løbe parallelt, hvorfor man således vil have opsigelsen at "falde tilbage på".

Hvis lejer modtager et ophævelsesbrev, hvori man samtidig opsiges lejemålet, og lejer ikke gør indsigelse mod opsigelsen inden for en 6-ugers frist, kan lejer udsættes ved fogedforretning, uanset om ophævelsen skulle anses som værende gyldig.

Det er dog en betingelse, at lejer har fået indsigelsesvejledningen i samme brev. Det vil sige, at opsigelses- og ophævelsesbrevet skal indeholde oplysning om grunden til opsigelsen. Herudover skal det fremgå, at beboeren kan gøre indsigelse inden 6 uger efter beboeren har modtaget opsigelsen. Hvis disse krav ikke er opfyldt, anses opsigelsen for at være ugyldig.



I en Højesteretskendelse fra 2012 (U 2012.1724 H) opsagde udlejer en lejers lejemål på grund af støj. Lejer gjorde ikke indsigelse inden for 6-ugers fristen, fordi lejers indsigelsesbrev ikke blev sendt til udlejer, hvilket skyldtes en misforståelse mellem lejer og dennes advokat.

Højesteret fandt imidlertid, at lejer godt kunne udsættes, da lejer ikke havde gjort indsigelse mod opsigelsen inden udløb af 6-ugers fristen.

Dommen viser klart, at lejer bærer risikoen for, at indsigelsesbrevet er kommet frem til udlejer, mens udlejer bærer risikoen for, at opsigelsesbrevet indeholder en indsigelsesvejledning.

Opsigelse fra boligorganisationens side

En boligorganisation kan kun opsiges lejeforholdet i de specielle tilfælde, der er oplyst i almenlejelovens § 85. Det kan bl.a. være i tilfælde, hvor ejendommen skal nedrives eller ombygges, hvilket medfører, at det lejede må fraflyttes, hvis der er tale om funktionærbolig, hvor arbejdet udført af funktionæren ikke kan anses for at være udført tilfredsstillende, eller hvis lejer dør. Derudover kan boligorganisationen også opsiges lejemålet, hvis beboeren ikke overholder god skik og orden, eller lejer tilsidesætter betingelserne i et betinget lejemål, hvorefter lejerens fraflytning er påkrævet, eller når andre vægtige grunde taler for det.



I sådanne tilfælde kan boligorganisationen skriftligt opsigse lejemålet med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Som nævnt skal opsigelsesbrevet indeholde en indsigelsesvejledning, idet opsigelsen ellers vil anses for at være ugyldig.

Digital kommunikation

Ophævelses- og opsigelsesbreve og påkrav i den forbindelse skal – uanset en evt. aftale om digital kommunikation i lejekontrakten – altid sendes med almindeligt brev. Et brev om at en fornyet overtrædelse af god skik og orden vil medføre, at lejemålet gøres betinget, eller et brev om at lejemålet gøres betinget, kan derimod godt sendes digitalt, hvis dette er aftalt.

Udlejer skal dog være opmærksom på, om der er størst sandsynlighed for, at den pågældende lejer tjekker sin postkasse eller tjekker sin e-mail eller anden digital platform. Det bør derfor overvejes også at sende sådanne breve med almindelig post, idet en ophævelse/opsigelse er et meget indgribende retsmiddel.

Ejendomsbegrebet

For at kunne sanktionere lejeren efter almenlejeloven, er det et krav, at den husordenstridige adfærd er sket på ejendommen eller i nær tilknytning hertil. Det vil sige, at adfærden skal have tilknytning til ejendommen, men at den ikke nødvendigvis skal være foregået på selve ejendommen for at kunne udløse sanktioner efter loven.

Det betyder, at adfærdsnormen gælder overalt på den pågældende ejendoms område. Lejeren skal ikke alene iagttage husordenen, mens lejeren befinder sig i sin lejlighed, men lejeren er også forpligtet til at iagttage husordenen i opgangen, på fællesarealer, ved besøg i andre lejemål og lignende.

Hvordan "*i nær tilknytning*" nærmere skal afgrænses må altid afgøres konkret i forhold til ejendommens beskaffenhed. Eksempler illustreres nedenfor.

Som udgangspunkt er fællesarealer, parkeringspladser og gangstier i området omfattet. Det vil sige, at hvis lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, har en adfærd på fx fællesarealer, parkeringspladser eller gangstier, der falder ind under bestemmelsen, kan det berettigede udlejer til at ophæve og/eller opsiges lejeforholdet.

I en dom fra 2007 afsagt af Vestre Landsret (U 2007.642 V) blev et lejemål ophævet af udlejer på baggrund af 14 strafbare forhold (blandt andet røveri, vold og tyveri) begået af lejerens søn. Ni af de 14 forhold var begået over for andre beboere i boligorganisationen, og et enkelt forhold var begået over for en af boligorganisationens afdelingsformænd. Samtlige forhold blev begået tæt ved lejerens bolig, dels inde i beboernes lejligheder, dels i nær tilknytning til boligblokkene og stisystemerne i området. Efter en samlet vurdering af episodernes antal og karakter samt placeringen af gerningsstederne blev disse betegnet som værende af en sådan grovhed og med en sådan tilknytning til lejerens bolig og husstand, at de udgjorde en misligholdelse af lejeforholdet.

Af en dom fra 2010 afsagt af Østre Landsret (T:BB 2010.403 Ø) fremgår det, at lejerens søn havde medvirket til ildspåsættelse i et vaskeri i den bebyggelse, hvor sønnen boede med sin familie. Ildspåsættelsen kunne således danne grundlag for ophævelse af lejerens lejemål, og ophævelsen af lejemålet var berettiget.

På samme måde stadfæstede Højesteret i en dom fra 2013 (U 2013.3112 H) landsrettens dom, hvorefter et lejemål blev ophævet på grund af lejerens søns forsætlige ildspåsættelse i en børnehaven, der tilhørte boligorganisationen, hvor lejeren boede, og som



lå i bebyggelsen. Det viser, at den husordenstridige adfærd ikke nødvendigvis skal udøves i lejemålet for at berettige ophævelse fra udlejers side.

På baggrund af de to ovenstående domme fra henholdsvis 2010 og 2013 er det nærliggende at slutte modsætningsvist; nemlig således at forsætlig ildspåsættelse i en ejendom, der ikke er beliggende i ejendomsområdet, og som heller ikke har anden tilknytning til ejendommen, ikke kan føre til ophævelse af lejemålet, selvom det af de øvrige beboere må anses for utrygt at have en potentiel brandstifter boende i sit boligområde.

I en dom fra 2016 afsagt af Østre Landsret (U 2016.1356 Ø) havde lejers søn sammen med en anden skrevet et brev til den kommune, hvori boligen var beliggende, og brevet blev siden bragt i en lokalavis. I brevet blev kommunen truet med afbrænding af bl.a. kommunens værdier, hvis kommunen ikke bevilgede et værested. Retten fandt ikke, at der var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at episoden i sig selv skulle medføre fare på ejendom eller beboere eller en sådan grad af generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, at betingelserne for ophævelse var tilstede.

Det må derfor antages, at ejendomsbegrebet skal fortolkes snævert, idet retten netop fremhæver, at der ikke kan anses for at være en nærliggende konkret risiko for fare for den ejendom, hvor lejereren boede, på baggrund af et brev adresseret til kommunen.

I en dom fra 2015 afsagt af Østre Landsret (U 2015.2976 Ø) var lejers hjemmeboende søn i besiddelse af og affyrede en skarpladt pistol fra en kommunal sti ud mod en tankstation/parkeringsplads i umiddelbar nærhed af boligorganisationens område. Landsretten fandt, at skyderiet ikke fandt sted på boligorganisationens matrikel, men dog meget tæt herpå, og stien fandtes at indgå som en naturlig

adgangsvej for beboere i boligorganisationens ejendom. Dommerne inddrog i resultatet, at der var uhindret udsyn og uhindret adgang mellem boligorganisationens ejendom, stien og parkeringspladsen, hvilket resulterede i, at ophævelsen var berettiget. Denne inddragelse trækker i retning af, at et uhindret og åbent område måske kan føre til en bredere afgrænsning af, hvad der kan antages at være omfattet af "i nær tilknytning til" ejendommen.

Det kan dermed foreløbigt konkluderes, at den husordenstridige adfærd skal have tilknytning til ejendommen, men den skal ikke nødvendigvis være foregået på selve matriklen for at kunne udløse sanktioner efter loven.

Tilknytningen kan bestå i, at den genstand eller person, som fx kriminaliteten har været rettet mod, har befundet sig i ejendomsområdet. Det må antages, at tilknytningen til ejendommen også er til stede, hvis en lejer, dennes husstand eller andre, som lejereren er ansvarlig for, begår forsætlig ildspåsættelse eller hærværk mod enten andre lejere, deres ejendom (også ting) eller udlejerens ejendom, som befinder sig uden for boligområdet.

Det samme må gøre sig gældende i forhold til vold eller anden kriminalitet begået af lejereren eller personer, som han er ansvarlig for. Her må det antageligvis gælde, at hvis den kriminelle handling er blevet begået i boligområdet, er udlejer berettiget til at ophæve lejemålet (forudsat at alle betingelser er opfyldt), men det må også gælde, selvom den kriminelle handling er begået uden for boligområdet – og måske endda langt væk fra boligområdet. Baggrunden må være, at hvis en lejer eller en person, for hvem lejereren var ansvarlig, skød udlejereren i boligområdet, ville denne handling føre til ophævelse af den pågældende lejers lejemål. Alternativt kunne lejereren følge efter udlejereren væk fra boligområdet, hvorefter lejereren kunne skyde udlejer og samtidig slippe for at få lejemålet ophævet.

I GD 1997/23 Ø blev et lejemål ophævet som følge af lejerens vold mod næstformanden i den andelsboligforening, hvor lejeren boede. Retten fandt, at ophævelsen var berettiget, selvom volden var begået uden for ejendommen.

Omvendt må det antages, at vold, røveri eller anden tilsvarende kriminalitet begået uden for boligområdet mod andre personer, der ikke har nogen relation til hverken ejendommen, de andre lejere eller udlejer, uanset kriminalitetens grovhed ikke kan antages at føre til ophævelse af lejemålet, fordi der her ikke er den nødvendige sammenhæng mellem kriminalitet og ejendom samt ejendommens beboere mv.

Det vil sige, at det forhold, at lejerne kan være utrygge ved at bo tæt på en voldsforbryder eller morder ikke er tilstrækkeligt til, at personens lejemål kan ophæves, medmindre den kriminelle handling (med den fornødne grovhed) blev begået i enten boligområdet eller mod en lejer eller udlejer uden for boligområdet.

Adfærd omfattet af straffelovens regler

Udgangspunktet er, at handlinger, der er omfattet af straffeloven, og som udføres af enten lejer eller personer, for hvem lejer er ansvarlig (herunder også sin husstand), kan medføre ophævelse.

Udlejer behøver ikke at afvente en straffedom, før udlejer ophæver eller opsiger lejer. Der foreligger dog en standpunktsrisiko for udlejer: Hvis ophævelsen/opsigelsen efterfølgende viser sig at være uberettiget ved, at lejeren eller personen, som lejer er ansvarlig for, bliver frifundet i strafferetlig henseende, vil udlejer ofte selv komme i misligholdelse, hvorefter udlejer som minimum vil kunne hæfte for omkostninger til både lejers og sin egen advokat.



I en dom fra 2013 afsagt af Højesteret (U 2013.3112 H), udtalte Højesteret, at udlejer ikke havde afskåret sig fra at ophæve lejemålet ved at afvente den endelige dom i straffesagen mod lejers søn, selvom denne først blev afgjort 1½ år senere end episoden, der udløste ophævelsen.

Sager om adfærd i strid med god skik og orden gennemføres ofte samtidig med eller i forlængelse af en straffesag vedrørende handlingen. I forhold til vold vil forholdet dog skulle være omfattet af straffeloven, fordi straffeloven samt forarbejderne dertil og den tilknyttede retspraksis fastslår, hvad fysisk vold og trusler om fysisk vold er. Endvidere må det antages, at retten ofte vil lægge afgørende vægt på, om der er indgivet politianmeldelse eller ej, da det har afgørende bevismæssig betydning for sagen og den udførte adfærd.

Konsekvensen ved at afvente den endelige straffedom er, at de pågældende lejere, som udlejer ønsker skal flytte, kommer til at blive boende i lejemålet i den tid, der forløber fra den ophævelsesberettigede episode til en endelig straffedom er afsagt. Dette er eksempelvis et problem i de situationer, hvor de andre lejere er utrygge ved at være nabo til lejeren og dennes husstand, eller hvor udlejer ønsker at fastslå over for andre beboere i området, at det har konsekvenser at overskride boligorganisationens (og samfundets) regler.

Hvis udlejer har opsagt lejeren, vil lejer kun kunne blive boende, hvis lejer gør indsigelse mod opsigelsesbrevet inden for 6 uger fra modtagelsen af opsigelsen. Hvis lejer derimod ikke gør indsigelse inden for 6-ugers fristen, og lejeren eller personen, som lejer har ansvaret for, senere bliver frifundet i strafferetlig henseende, vil udlejer ikke komme i misligholdelse ved at sende et opsigelsesbrev.

Udlejer kan muligvis undgå at misligholde lejeaftalen, hvis udlejer gør lejemålet betinget af, hvorvidt der bliver afsagt en strafferetlig dom i forhold til den episode, som udlejer ellers kunne have opsagt/ophævet lejer efter.

Oplysninger om lejers tidligere strafferetlige forhold

I medfør af almenboliglovens § 63 d har udlejer mulighed for at indhente relevante oplysninger fra politiet om en lejers tidligere strafferetlige afgørelser vedrørende forhold, der er begået på boligorganisationens ejendom. Det er dog en betingelse, at poli-

tiets videregivelse af oplysninger skal være nødvendig som led i en tryghedsskabende indsats i boligområdet. Sådanne oplysninger kan indsamles af udlejer og dermed tjene til dokumentation i ophævelses- eller opsigelsessager vedrørende den pågældende lejer.

OBS! BEMÆRK AT ALLE ANSATTE HOS BOLIG-ORGANISATIONEN HAR TAVSHEDSPLIGT I FORHOLD TIL DE AF POLITIET UDLEVEREDE OPLYSNINGER OM LEJERS STRAFFERETLIGE AFGØRELSER

Hvilken bestemmelse i almenlejeloven skal påberåbes ved ophævelse?

I nogle tilfælde vil lejerens overtrædelser være omfattet af flere bestemmelser i almenlejeloven. Påberåbes bare en enkelt forkert bestemmelse, kan det medføre, at en retsfølge ikke kan pålægges lejer. Det er derfor vigtigt, at man som udlejer overvejer, hvilken bestemmelse man henviser til i ophævelses- og/eller opsigelseskortet til lejer.

Hvis der derimod blot er tale om en skriftlig "advarsel" (eller påmindelse) til lejer, er det ikke nødvendigt at angive en præcis bestemmelse. I et sådant tilfælde vil det være tilstrækkeligt at beskrive grundlaget for advarslen eller påmindelsen. Selvom det ikke er nødvendigt at angive en præcis bestemmelse, anbefaler vi dog, at man alligevel gør dette.

Konkrete eksempler på berettiget og uberettiget ophævelse

Berettiget ophævelse

U 2013.3112 H (og U 2013.3120 H)

Lejers søn blev dømt for forsætlig ildspåsættelse af en børnehave, som tilhørte den ejendom, hvor lejer boede, og som lå i boligforeningens bebyggelse. Boligforeningen ophævede på baggrund af sønnens handling lejerens lejemål, hvilket Højesteret anerkendte som berettiget.

Højesteret synes at præcisere i dommen, at udgangspunktet er, at udlejer kan opsiges lejer, når lejers børn, eller andre som lejer har givet adgang til det lejede, foretager ildspåsættelse i nær tilknytning til ejendommen. Selvom udgangspunktet er klart, skal der dog altid foretages en afvejning af de forhold, som taler imod en ophævelse af lejer. Det blev i denne

sag tillagt vægt, at lejer i øvrigt havde to mindreårige børn og havde boet i ejendommen i mange år uden problemer. Lejers lejemål blev ophævet, selvom sønnen efter ildspåsættelsen var flyttet fra lejer. Der var dog en del tvivl om, hvor sønnen faktisk opholdt sig, og det blev af dommerne vægtet højt at mindske sønnens tilknytning til ejendommen, hvorfor sønnens adresseflytning ikke blev tillagt vægt til lejerens fordel.

U 2007.642 V

Lejers lejemål blev ophævet på grund af en 15-årig hjemmeboende søns adfærd. Sønnen var blevet idømt en ungdomssanktion efter straffeloven for tyveri og røveri. Sønnen havde endvidere været involveret i 10 strafbare forhold, hvoraf flere var begået over for andre beboere og på boligforeningens ejendom. Lejemålet blev berettiget ophævet.

Landsretten fandt, at lejers flytning var påkrævet af hensyn til de mange forurettede personer i boligområdet. Sønnen skulle efter ophævelsen og efter sin afsoning ikke flytte tilbage til boligforeningen. Landsretten fandt ikke, at forhold, der var indtrådt efter tidspunktet for ophævelsen, kunne tillægges vægt ved vurderingen af ophævelsens berettigelse.

U 2010.2599 V

Lejers 14-årige søn havde forsætligt sat ild til en plasticpose i en barnevogn i lejemålets opgang. En familie på 4. sal blev nødsaget til at flygte til terrassen, hvorefter de blev reddet af røgdykkere. Udlejer ophævede på denne baggrund lejerens lejemål.

U.2008.2391 H

Lejers lejemål blev ophævet på grund af sønnens ildspåsættelser i ejendommen, blandt andet i et kælderrum. Lejeren flyttede ikke, og Højesteret fandt, at lejer ikke kunne udsættes, da der ikke var tilstrækkelige beviser for sønnens ildspåsættelse, da sønnen havde trukket sin tilståelse tilbage, og den medtaltale var blevet frifundet.

Dommen er et klart eksempel på, at det har betydning, hvorvidt lejers børn bliver strafferetligt dømt for den adfærd, som giver anledning til ophævelse.

TBB 2010.403 Ø

Lejer lejemål blev ophævet på grund af sønnens medvirken til ildspåsættelse i et vaskeri beliggende i ejendommen. Den 17-årige søn fraflyttede lejemålet efter episoden, men dette skete inden tidspunktet for afgørelsen, hvorfor dette ikke kunne tillægges afgørende vægt.

Dommen er igen et eksempel på, at der ikke som udgangspunkt kan lægges vægt på efterfølgende omstændigheder.

I dommen blev omstændighederne på ophævelses-tidspunktet derfor lagt til grund for vurdering af, om ophævelsen var berettiget.

TBB 2013.105 B

En lejers lejemål blev ophævet på grund af sønnens opbevaring af våben i kælderen. Sønnen var inden ophævelse ved strafferetlig dom fundet skyldig i opbevaring af skarpladte våben i kælderrummet til lejerens lejlighed. Lejeren blev anset ansvarlig for sin husstands handlinger, herunder sønnens.

Det skal bemærkes, at ophævelsen først fandt sted efter der var afsagt dom i første instans mod sønnen. Lejers advokat påpegede, at ophævelsen ikke var gyldig, idet straffedommen var anket, og der derfor ikke var faldet endelig dom. Boligretten var ikke enig i dette, og ophævelsen fandtes derfor berettiget. Når udlejer vælger at ophæve lejemålet, inden der foreligger en endelig strafferetlig dom, tager udlejer en standpunktsrisiko ved dette. Det betyder, at hvis der ikke bliver afsagt strafferetlig dom, er ophævelsen som udgangspunkt uberettiget, og udlejer risikerer derfor at skulle betale omkostningerne.

GD 2001.47 Ø

Lejers lejemål blev ophævet, idet lejers udeboende søn havde slået og sparket en anden lejer og truet ham på livet. Der blev ved afgørelsen lagt vægt på, at lejeren ikke havde forsøgt at forhindre sønnens handlinger, og at lejeren havde givet sønnen adgang til ejendommen.

Retten fandt, at lejeren var ansvarlig for sønnens handlinger, idet lejeren havde givet sønnen adgang til ejendommen. Derfor kunne lejemålet ophæves. Til sammenligning blev lejers lejemål i dommen TBB 2001.231 B, jf. nedenfor, ikke ophævet, idet det ikke fandtes bevist, at lejer ikke havde givet barnebarnet adgang til det lejede.

I TBB 1999.28 V blev et lejemål heller ikke ophævet, idet lejer havde gjort hvad hun kunne for at forhindre sønnen i at komme ind i lejligheden ved blandt andet at ringe til politiet og låse alle døre.

TBB 2005.407 B

Lejer, der mest opholdt sig i kolonihavehus, fik ophævet sit lejemål pga. lejers teenagedøtres besøgendes adfærd, som indebar uacceptabel høj musikstøj,

råb, skrig, larm, hærværk, knallertkørsel og trusler om vold. Lejer havde tidligere fået tre skriftlige advarsler, hvorfor lejemålet herefter blev ophævet.

Det skal bemærkes, at den adfærd der medførte ophævelse, var af gentagen karakter. Det er derfor ikke sikkert, at dommen havde fået samme resultat, hvis den udøvede adfærd kun havde bestået i høj musikstøj eller larm. Dette afhænger af en konkret vurdering.

Uberettiget ophævelse

TBB 2002.425 V

Lejers hjemmeboende søn på 21 år havde udøvet vold over for en anden beboer i ejendommen. Det var usikkert, om sønnen var tilregnelig, på tidspunktet hvor han udøvede volden, og sønnen blev derefter varetægtsfængslet på psykiatrisk hospital. Efter forklaringerne skulle han ikke flytte tilbage til forældrene, og derfor var ophævelsen ikke påkrævet.

Udgangspunktet er, at lejer kan pålægges retsfølger efter almenlejeloven for dennes husstand, herunder at lejer kan få sit lejemål ophævet. Denne dom viser, at dette udgangspunkt kan fraviges, hvis personen, som lejeren pålægges retsfølger for, er utilregnelig på tidspunktet for den udøvede adfærd.

Udlejers advokat påberåbte sig ikke subsidiært opsigelse, men det havde formentligt ikke gjort nogen forskel, eftersom handlingen, der gav anledning til ophævelsen, alene kunne berettigede en opsigelse.

TBB 2003.217

Lejers hjemmeboende voksne søn på 27 år skød med luftgevær fra lejlighedens altan mod to børn, der legede i ejendommens gård, og ramte dem. Lejemålet blev ikke ophævet, og sønnen flyttede derefter fra ejendommen men kom stadig hyppigt på besøg. Under hensyn til at der var tale om en enkeltstående episode, som lejeren ikke kunne have afværget, sammenholdt med at lejeren havde boet i ejendommen over 30 år uden yderligere problemer, var det ikke påkrævet at fjerne lejeren.

Dommen synes at være i strid med anden retspraksis, se fx U 2013.105 B hvor lejemålet blev ophævet på grund af sønnens opbevaring af våben i kælderen, som - modsat denne dom - aldrig blev affyret. I U 2015.2976 blev lejers lejemål ophævet på grund af sønnens affyring af skud tæt på beboelsen, som - modsat denne dom - ikke ramte nogen. I GD 2001.47 blev lejers lejemål ophævet på grund af sønnens

udøvelse af vold mod andre i bebyggelsen, hvilket alt andet lige må anses for at være en mindre grov forseelse end at skyde mod to børn på en legeplads foran lejemålet.

Det taler måske for, at ophævelsen ikke var berettiget, at domstolene har vurderet, at sønnen ikke var til fare for hele ejendommen, og at der kun havde været den ene episode med lejer i det lange tidsrum, hvor lejer havde boet i ejendommen. Afgørelsen er dog meget konkret og udgør formentlig ikke gældende retspraksis. Dommen er er byretsdom, hvorfor præjudikatsværdien også af denne grund må anses for begrænset.

Udlejers advokat havde ikke subsidiært påberåbt sig opsigelse. Det er svært at sige, om det havde gjort en forskel for udfaldet af sagen, allerede fordi afgørelsen synes at være uoverensstemmende med øvrig retspraksis. Udlejer burde have fået medhold i ophævelsesbrevet, hvorfor udlejer også burde have fået medhold i et eventuelt opsigelsesbrev.



Hvor meget forventes af lejeren selv?

Som lejer er man ansvarlig for sin husstands adfærd på ejendommen. Retspraksis viser klart, at dette er tilfældet men også, at dette i nogle konkrete situationer kan fraviges, fx hvis et barn er utilregneligt eller har særlige helbredsproblemer.

Der kan i disse tilfælde derfor ikke forventes, at lejeren kan nå at hindre barnets adfærd eller nå at tage tilstrækkelige forholdsregler, jf. fx TBB 2002.425 V, og domstolene har indtil videre været tilbageholdende med at statuere et decideret objektivt ansvar for lejeren.

TBB 1999.28 V

Lejerens voksne søn, der var fraflyttet lejemålet, skaffede sig uberettiget adgang til det lejede og udøvede hærværk og vold. Der opstod efterfølgende en tvist om, hvorvidt det var lejer eller sønnen, der var ansvarlig for dette og skulle betale for istandsættelsen. Landsretten udtalte, at lejeren ikke var ansvarlig i det pågældende tilfælde.

Dommen omhandler ikke ophævelse men illustrerer til gengæld, hvornår en lejer ifalder ansvar for sin husstand for skader på det lejede. I dommen var udlejers argumenter for, at lejer skulle betale for istandsættelsesudgifterne, at sønnen måtte betragtes som en del af husstanden, hvorfor lejer var ansvarlig for hans handlinger. Desuden påpegede udlejer, at lejeren i hvert fald skulle have gjort mere for at forhindre sønnens hærværk, som lejeren måtte være forberedt på kunne ske.

Retten lagde tværtimod vægt på, at lejeren havde gjort, hvad hun kunne for at forhindre det skete ved blandt andet at have ringet til politiet og ved at have låst sig selv inde, så sønnen ikke kunne komme ind i lejligheden igen. Retten fandt desuden, at sønnen ikke hørte til lejeren's husstand.

Allerede fordi der ikke var givet sønnen adgang til det lejede, kunne udlejer hverken opsigelse eller ophævelse lejemålet, da det jo også er en betingelse for ophævelse/opsigelse, at lejeren har givet den pågældende adgang til det lejede.

Lejers besøgendes adfærd

TBB 2001.231 B

Lejers barnebarns støjende adfærd i opgangen/kælderen og få gange under besøg hos lejeren selv medførte ikke ophævelse, idet lejeren havde gjort, hvad hun kunne for at forhindre støjen, og fordi det

ikke var dokumenteret, at lejereren havde givet barnebarnet nøglen til ejendommen.

I dommen blev der af udlejer subsidiært påstået opsigelse, men retten fandt, at denne påstand var ugyldig, idet formkravene ikke var opfyldt, jf. lejelovens § 87.

Hvis formkravene for opsigelsen havde været opfyldt, kunne lejereren dog nok alligevel ikke være blevet opsagt, da lejereren næppe kunne gøres ansvarlig for sit barnebarns adfærd i den pågældende sag.

GD 1996/38 B

Lejers barns gentagne chikanerende adfærd over for andre beboere, blandt andet stenkast, medførte opsigelse. Der var inden opsigelsen sendt en række klager fra flere forurettede til udlejer. Lejer blev opsagt på grund af tilsidesættelse af god skik og orden.

I den pågældende dom havde udlejer kun forsøgt at opsigelse lejer og ikke ophæve lejemålet, formentlig fordi udlejer havde vurderet, at forholdet ikke var groft nok til, at lejemålet kunne kræves ophævet. Dette er svært at vurdere, da dommen ikke er særlig fyldestgørende. Det fremgår således ikke hvordan lejers barn – udover stenkast – havde generet de andre lejere.

Hvad er konklusionen på retspraksis?

Ansvarsgrundlaget

Retspraksis fastslår, at den adfærd, der overvejende medfører ophævelse, er af forsætlig karakter. Derimod kan det efter omstændighederne være mere tvivlsomt, hvorvidt grov eller simpel uagtsomhed kan føre til ophævelse af lejemålet. Hvis der er tale om gentagelsestilfælde, kan der dog næppe herske tvivl om, at dette vil medføre ophævelse.

Ud fra ovenstående gennemgang af retspraksis kan der opstilles en vejledende liste over, hvilke overtrædelser der er tilstrækkeligt grove til, at udlejer kan ophæve lejers lejemål på grund af lejers børns handlinger. Dette er forhold som fx:

- Forsætlig ildspåsættelse
- Grov eller gentagen vold
- Grov eller gentagen hærværk
- Besiddelse/opbevaring af våben
- Tyveri
- Røveri
- Grov vanrøgt

Det skal bemærkes, at domstolene synes at lægge vægt på visse parametre, når de tager stilling til, om disse forhold berettiger til at ophæve lejers lejemål. De parametre, som domstolene synes at inddrage i deres vurdering, er følgende:

Imod ophævelse taler:

- at der er tale om en enkeltstående episode
- at der ikke foreligger en dom for overtrædelse af straffeloven eller ikke vil blive anlagt straffesag
- at barnets tilknytningsgrad til ejendommen er blevet tilstrækkeligt begrænset i perioden mellem den ophævelsesberettigede episode til selve ophævelsen
- at barnet på tidspunktet for overtrædelserne har været psykisk ustabil eller utilregnelig
- at forældrene ikke har givet barnet adgang til det lejede og/eller har forsøgt at afværge overtrædelserne
- at barnet ikke vurderes at være til fare for andre beboere i ejendommen, herunder at barnet kun har været til fare for en enkelt beboer i en enkelt situation.

For ophævelse taler:

- at lejers fjernelse er "påkrævet", herunder at der har været eller er risiko for at lejers barn vil gentage den udøvede kriminalitet
- at der foreligger en dom for overtrædelse af straffeloven
- at barnets tilknytningsgrad i perioden mellem den ophævelsesberettigede episode og selve ophævelsen ikke er blevet begrænset
- at barnet må forventes at flytte permanent hjem til forældrene efter fx endt afsoning, og/eller at barnet efter overtrædelserne fortsat har en tilstrækkelig tilknytning til ejendommen
- at forældrene har haft mulighed for at nægte barnet adgang til det lejede eller at afværge den ophævelses- eller opsigelsesberettigende situation
- at barnet vurderes at være til generel fare for andre beboere i ejendommen.

BEMÆRK, AT DOMSTOLENE HAR PRÆCISERET AF DER SOM UDGANGSPUNKT KUN KAN LÆGGES VÆGT PÅ FORHOLD PÅ TIDSPUNKTET FOR OPHÆVELSEN OG DERFOR IKKE PÅ EFTERFØLGENDE FORHOLD.

Udgangspunktet kan dog fraviges, hvis lejerens ikke kan anses for at være ansvarlig for barnets handlinger, fx fordi barnet har været utilregnelig på tidspunktet for handlingen, jf. TBB 2002.425 og TBB 2003.217.

Tilknytningsgraden til ejendommen

Det følger af overstående retspraksis, at en domstol i en afgørelse om ophævelse kan inddrage, om lejers barns tilknytning til ejendommen er blevet tilstrækkeligt begrænset i perioden mellem den ophævelsesberettigende episode til selve ophævelsen af lejemålet. Men hvad ligger der nærmere i dette tilknytningsbegreb?

I gennemgangen af retspraksis ovenfor er det nærmere beskrevet, hvornår barnets tilknytningsgrad kan siges at være blevet tilstrækkeligt begrænset. Det viser sig, at det fx har betydning, om barnet med sikkerhed skal flytte hjem igen eller skal bo et andet sted. Det taler også for en ophævelse, hvis barnet er hjemmeboende på selve tidspunktet for den ophævelsesberettigende episode, men også ved selve ophævelsen. Hvis barnet derimod er flyttet i den mellemliggende periode, kunne det måske begrænse tilknytningsgraden i så tilstrækkelig grad, at der ikke kunne ske ophævelse.

Hverken lovgivning, retspraksis eller juridisk litteratur giver et entydigt svar på, hvad der skal til for at barnets tilknytning er blevet tilstrækkeligt begrænset. Måske kan det tillægges vægt, hvor langt lejers barn flytter væk fra ejendommen rent geografisk, idet barnets tilknytning til ejendommen dermed må blive mindsket. Måske kan det tillægges vægt, hvor mange andre bekendtskaber barnet i øvrigt har i området omkring ejendommen. Dette spørgsmål er dog uafklaret og må derfor bero på en konkret vurdering i hver enkelt sag, hvor alle relevante fakta om barnet skal inddrages. Det er derfor også svært at definere præcis hvornår tilknytningsgraden er blevet tilstrækkeligt begrænset.

Holst, Advokater står altid gerne til rådighed for bistand vedrørende ophævelse/opsigelse af lejemål samt bolig- og lejeretlig rådgivning i øvrigt.

KONTAKT



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



*Partner
Henrik Steen Jensen
E, hsj@holst-law.com
T, 8934 1115
M, 3010 2215*

