

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 10.09.2012	Afgørelsesdato 27.08.2012	Dato for offentliggørelse 10.09.2012
Primære lov Almenlejeloven Kap. 13. Lejerens brug af det lejede §§ 78-83 § 81, stk. 1, nr. 6	Afgørelsesnummer 192	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2012-69582 2400 København NV Husorden (opsætning af hegn)		

Ved brev af 10. maj 2012 har udlejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til klage over husordenovertrædelse.

Lejer er hørt i sagen den 16. maj 2012.

Sagen er indbragt efter almenlejelovens § 83, stk. 1.

Nævnet har behandlet sagen på et møde den 20. august 2012 og på et efterfølgende møde truffet følgende

Afgørelse

Det er beboerklagenævnets opfattelse, at der er grundlag for at pålægge lejer en retsfølge.

Nævnet har herefter besluttet at gøre lejemålet betinget, således at der, hvis lejer inden et år efter afgørelsen på ny udviser truende eller chikanerende adfærd, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i almenlejelovens kapitler 14 og 15.

Sagens baggrund

Udlejer har indbragt overtrædelse af husordenen for beboerklagenævnet, idet boligselskabet har oplyst, at lejer ikke har efterkommet nævnets afgørelse af 10. april 2012 i sag nr. 2011-135526, hvorefter lejer senest fire uger fra afgørelsen skulle have fjernet hegnet helt. Udlejer oplyser, at dette ikke er sket.

Udlejer har bedt nævnet om at gøre lejemålet betinget, jf. almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, jf. § 81, stk. 1, nr. 6 og nr. 7.

Udlejer har fremsendt billeder, hvoraf det fremgår, at hegnet stadig befinder sig på altanen.

Lejer har den 21. juni 2012 oplyst til nævnet, at hegnet er taget ned, men på grund af helbredsmæssige årsager, har hun ikke haft mulighed for eller kræfter til at rydde hele altanen til den ønskede dato. Lejer er klar over, at det ikke er nogen undskyldning, men altanen er ryddet nu. Lejer vil dog fortsat søge om tilladelse til at opsætte et hegn magen til det, som de øvrige beboere har fået sat op, da reglerne herom vel må være de samme for alle.

Udlejer har ved brev af 5. juli 2012 oplyst, at afdelingens ejendomsfunktionær har oplyst, at hegnet er taget ned, men at det fortsat ikke er fjernet fra altanen. Udlejer har fremsendt fotodokumentation, hvoraf det fremgår, at hegnet fortsat er på altanen. Udlejer bemærker i øvrigt, at såfremt lejer ønsker at opsætte et hegn, skal der ansøges derom. Ansøgningen skal afleveres på afdelingskontoret. Hvis ansøgningen godkendes, skal opsætningen af hegnet tillige godkendes, når det er sat op.

Begrundelse og lovgrundlag

På baggrund af sagens oplysninger hvor det er konstateret, at lejer ikke har efterkommet nævnets afgørelse, har nævnet besluttet at gøre lejemålet betinget, jf. almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, jf. § 81, stk. 1, nr. 6 ("*Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer*") og nr. 7 ("*Når lejerens vanrøgter det lejede*").

Hver af parterne kan klage over denne afgørelse til boligretten, jf. almenlejelovens § 106, stk. 1.

Hvis en af parterne ønsker at klage, skal der sendes en stævning til boligretten senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Boligrettens adresse er: Boligretten, Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.

Beboerklagenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen.