

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 10.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 11.07.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 10.09.2012
<b>Primære lov</b> Almenlejeloven Kap. 13. Lejerens brug af det lejede §§ 78-83 § 81, stk. 1, nr. 1	<b>Afgørelsesnummer</b> 193	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget
<b>Sagsnummer</b> 2012-5634 2450 København SV Husorden, støjende adfærd		

Ved brev af 5. januar 2012 har udlejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til klage over husordenovertrædelse.

Lejer er hørt i sagen den 20. februar 2012.

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

Nævnet har holdt møde med parterne i lejemålet den 26. juni 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 meddele lejer en advarsel om, at fornyet tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende adfærd kan føre til, at lejeforholdet kan gøres betinget efter almenlejelovens § 81, stk. 1, nr. 1 eller til, at udlejer kan opsigte eller ophæve lejemålet efter reglerne i kapitel 14 og 15.

#### Sagens baggrund

Udlejer har indbragt klage om overtrædelse af husordenen for beboerklagenævnet, idet udlejer har anført, at lejer har udøvet en adfærd, som er til gene for de øvrige beboere, og som er i strid med ejendommens husorden.

Udlejer har anmodet nævnet om at pålægge lejer retsfølger i overensstemmelse med almenlejelovens § 82, stk. nr. 1 og nr. 2, jf. § 81, stk. 1, nr. 5.

Udlejer har gentagne gange modtaget klager over, at beboeren ikke overholder afdelingens husorden, da der spilles meget høj musik, og da der kommer en del larm fra lejemålet. Udlejer har blandt andet ved breve af 12. august 2011 og 28. august 2011 modtaget klager over, at der spilles høj musik.

Udlejer sendte derfor den 31. august 2011 en advarsel til lejer, hvoraf fremgår, at lejer har en støjende og chikanerende adfærd, da der er blevet kastet med øldåser fra lejers køkkenvindue, og da der kommer høj musik fra lejemålet, hvilket blandt andet er sket den 12. august 2011.

Igen den 17. januar 2012 skrev udlejer til lejer om at efterleve ejendommens husorden.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Nævnet har efter sagens indbringelse bedt udlejer om at fremsende kopi af de skriftlige klager til brug for nævnets behandling.

Udlejer har ved brev af 30. januar 2012 oplyst, at da der hersker en del frygt og utryghed omkring den pågældende lejer, har de klagende lejere ønsket at være anonyme.

Nævnet har herefter oplyst, at der ikke kan lægges vægt på de skriftlige, anonyme klager, men at det vil blive tillagt betydning, at de klagende lejere vil møde frem til det af nævnet planlagte møde. Udlejer har hertil oplyst, at de klagende lejere vil stå frem ved nævnets møde og gengive de klagepunkter, der henvises til.

Udlejer har den 13. marts 2012 oplyst, at der er modtaget endnu en klage over støj fra lejemålet, da der om aftenen den 3. marts 2012 og om natten til den 4. marts 2012 blev spillet høj musik i lejemålet.

Nævnet har den 31. maj 2012 modtaget materiale fra lejers storesøster vedrørende sagen. Lejer har i brev til afdelingsbestyrelsen bedt disse om at specificere hvornår og hvem, der har indgivet klager, da han er uforstående over for disse. Der har ved en tidligere episode været rejst sag mod lejer ved politiet på grund af trusler og truende adfærd. Politiet fandt dog klagen grundløs, og gav lejer medhold.

Lejer har endvidere anført, at han er transportchauffør. Han møder på arbejde om søndagen mellem kl. 12 og kl. 17, afhængigt af hvor turen går hen, og har først fri fredag mellem kl. 14 og kl. 24. Hans arbejde kræver, at han ikke er påvirket af diverse rusmidler.

Lejer anfører desuden, at der gennem længere tid har været kørt en personlig chikane af lejer blandt andet fra lejemålet i nr. 124, 3. th. Dette fremgår blandt andet af brev af 20. april 2011 vedrørende lejers "morgenvækning" samme dag. Den klagende lejer har i brevet skrevet til de andre beboere, for tillige at få dem til at klage over lejer. **Lejer befandt sig dog ikke i lejemålet, da der var tale om en onsdag morgen, hvilket kan dokumenteres via kørselsrapporter. Lejers underbo gjorde lejer opmærksom på naboens chikane.**

Endvidere anfører lejer, at hans nabo tillige har ytret, at hun vil klage over lejer, så snart han befinder sig i lejemålet. Dette skyldes, at hun ikke kan lide ham efter en episode, hvor han havde inviteret hende ind til et glas vin, og hvor hun efterfølgende nægtede at forlade lejemålet. Politiet blev tilkaldt, og hun blev fulgt tilbage til sin egen lejlighed.

Lejer anfører endvidere, at der ofte er høj musik og lyde i opgangen samt i de omkringliggende opgange. Det er en lydt ejendom, og der skal være plads til alle. Dermed ikke sagt, at man skal have lov at larme - men så meget kan et 21<sup>er</sup> fjernsyn ikke larme.

Lejer har endelig anført, at dét, at gøre hans lejemål betinget, intet formål tjener, da de, der klager, tydeligvis har et horn i siden på ham og ikke har tænkt sig at give op. Lejer er nået dertil, hvor han ikke har lyst til at gå op i lejligheden for at slappe af og drikke et glas vin, når han har fyraften.

### **Begrundelse og lovgrundlag**

Nævnet afholdt møde med parterne. Til stede ved mødet var lejer, hans kæreste, en repræsentant fra udlejers administration, to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og to af de klagende naboer.

På mødet blev det oplyst, at ingen af de to klagende lejere i løbet af det sidste halve år har oplevet gener fra lejemålet. Den ene af klagerne oplyste, at hun er meget overbærende, og at hun kun har klaget, når det har været rigtig slemt.

Lejer oplyste, at han kun hører radio, og gjorde desuden opmærksom på, at på mange af de tidspunkter, som er nævnt i klagerne, har han slet ikke været til stede i lejemålet - men at der nok *har* været nogle tilfælde, hvor der har været støj fra hans side.

På baggrund af sagens oplysninger samt på baggrund af det afholdte møde, hvor det blev oplyst, at der tidligere har været lidt støj, har nævnet truffet afgørelse om at meddele lejer en advarsel om, at fornyet tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende adfærd kan føre til, at lejeforholdet kan gøres betinget efter almenlejelovens § 81, stk. 1, nr. 1 eller til, at boligselskabet kan opsige eller ophæve lejemålet efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Advarslen er meddelt i henhold til almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 2, jf. § 81, stk. 1, nr. 9 "Når lejeren uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer".

### **Klagevejledning**

Hver af parterne kan klage over denne afgørelse til boligretten, jf. § 106, stk. 1 i lov om leje af almene boliger.

Hvis en af parterne ønsker at klage, skal der sendes en stævning til boligretten senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned. Boligrettens adresse er: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

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