

|  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| <b>Kommune</b><br>København  | <b>Kommunennummer</b><br>101        | <b>Medhold</b><br>Udlejer                        |
| <b>Indbringelsesdato</b><br>10.09.2012   | <b>Afgørelsesdato</b><br>16.07.2012 | <b>Dato for offentliggørelse</b><br>10.09.2012   |
| <b>Primære lov</b><br>Almenlejeloven<br>Kap. 13. Lejerens brug af det<br>lejede §§ 78-83<br>§ 83, stk. 1 | <b>Afgørelsesnummer</b><br>201      | <b>Besigtigelse</b><br>Lejlighed ikke besigtiget |

**Sagsnummer**

2012-19597

2100 København Ø

Husorden, støjende adfærd

Ved brev af 1. februar 2012 har udlejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til klage over husordenovertrædelse. Nævnet bad herefter udlejer om at fremsende yderligere dokumenter, hvilket udlejer gjorde ved e-mail af 26. april 2012.

Lejer er hørt i sagen den 2. maj 2012.

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

Nævnet har holdt møde med parterne i lejemålet den 30. maj 2012 og har 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 boligselskabet kan opsiges eller ophæve lejemålet efter reglerne i kapitel 14 og 15.

**Baggrund**

Udlejer har indbragt klage om overtrædelse af husordenen for beboerklagenævnet, idet boligselskabet har anført, at lejer har udvist støjende og generende adfærd.

Udlejer har bedt nævnet om at gøre lejemålet betinget, jf. almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, jf. § 81, stk. 1, nr. 5 og 11.

Ifølge lejekontrakten er lejeforholdet begyndt den 1. januar 2010.

De første klager, nævnet har modtaget kopi af, er modtaget af udlejer den 30. marts 2010.

Den ene er fra indklagede lejers overbo. Hun anfører, at underboen har truet hende med vold, at hun råber og skriger dagen lang, slår på sine møbler, eller hvad det nu er. Hendes kæreste er meget voldelig, og klagende lejer anfører, at hun godt kan blive bange ved at sidde og høre på det. Hun anfører videre, at den indklagede lejer ikke er til at tale med og at hun har prøvet, men at hun begyndte at være voldsom og råbe. Endelig anfører klagende lejer, at hendes børn, som er store nu, næsten ikke tør være på besøg.

Den anden klage er fra én, der er nabo til indklagede lejer. Hun klager over uro, som gerne starter tidligt om morgnen og kan blive ved i det uendelige. Der bliver råbt og skældt ud og smækket med dørene. Der er meget lyd i ejendommen. Hun anfører, at de ikke har noget imod fester og høj musik, som der skal være plads til, men at dette er hver dag. Klagende lejer anfører videre, at hendes yngste barn nu er blevet bange for indklagede og er bange for at møde hende på trappen.

Den 31. marts 2010 skriver udlejer en henstilling til lejer. I påmindelsen anføres, at der er klaget over højlydt skænderier og desuden trusler om vold mod øvrige beboere i opgangen og kasten med inventar mod væggene.

Den 6. april 2010 svarer lejers tidligere samlever skriftligt, at der har været skænderier indimellem, men at det har været hans skyld. Det anføres videre, at hvad angår kasten med inventar og vold, så hører det under kategorien fri fantasi, da det på ingen måde har noget på sig.

Ved brev af 14. maj 2010 klager naboen atter. Der klages over råben og skrigen fra morgen til aften, samt at indklagede lejer skælder og smælder på hvem, der end er hos hende.

Ved brev af 25. maj 2010 klager overboen atter. Der klages over råben og voldsom smækken med ting. Det anføres, at de skælder ud på hinanden, selv når de er i haven. Klagende lejer anfører, at man godt kan blive bange, fordi man ikke aner, hvad hun kan finde på. Klagende lejer anfører, at hun selv er glad for at bo der, men at hun er dårlig i sine nerver og at hendes sygdom (angst) ikke gør det bedre.

Den 8. juni 2010 sender udlejer endnu en henstilling til lejer.

Ved brev af 28. oktober 2010 klager overboen atter. Hun anfører blandt andet, at hun den 26. oktober 2010 måtte have politi ud til underboen. Klager tilføjer, at indklagede lejers fyr, har kaldt hende en møgkælling og syg i hovedet. Klagende lejer er bange for at bo der. Det anføres, at indklagede lejer den 28. oktober (datoen for klagen), har skabt sig siden klokken 9.30 om morgnen og til langt op ad dagen.

Ved brev af 18. maj 2011 klager naboen atter. Der bliver klager over råben og skrigen på alle døgnets tider. Klagers børn er skræmt fra vid og sans.

Ved brev af 18. maj 2011 klager overboen atter. Der klages over råben og smækken fra om morgnen til om aftenen. Klager anfører blandt andet, at hun har et spejl stående på gulvet, der væltede på grund af smækken med døren. Der er også et billede, der er faldet ned fra væggen.

Den 4. juni 2011 klager overboen atter. Hun anfører, at der blev stukket en nøgle i hendes dør, og at hun blev meget bange. Derefter begyndte de at råbe igen. Politiet blev tilkaldt.

Den 4. juni 2011 klager naboen atter. Der klages over, at der igen har været ballade inde hos naboen med råben, skrigen og forbandelser.

Den 17. juni 2011 sender udlejer en advarsel og påmindelse til indklagede lejer.

Den 5. januar 2012 klager overboen atter. Der klages over råben og skrigen morgen, middag, aften. Klagende lejer har været indlagt på hospitalet ad to omgange, men var hjemme i december, hvor der var larm, og nu da hun er hjemme igen, er der stadig larm. Klagende lejer anfører, at det er blevet så slemt over det sidste halve år, at det er umuligt for hende at være i lejligheden.

Den 1. februar 2012 sender udlejer endnu en advarsel og påmindelse til indklagede lejer. Udlejer oplyser blandt andet, at sagen er indbragt for nævnet.

Den 12. marts klager overboen atter. Hun anfører blandt andet, at klokken er 00.11 og at hun ikke kan få fred, fordi de råber.

I april 2012 klager overboen atter.

Den 14. maj 2012 klager overboen igen. Hun anfører, at den nu er gal med underboen igen.

Indklagede lejers bekendte har telefonisk fremsat bemærkninger til sagen den 24. maj 2012, hvor han blandt andet forklarede, hvorfor indklagede lejer ikke har svaret skriftligt i sagen.

### **Begrundelse og lovgrundlag**

Nævnet afholdt møde med parterne. Til stede ved mødet var indklagede lejer, boligrådgiver, indklagede lejers bekendte, og en repræsentant fra boligforeningen og for ejendommen var til stede.

Forinden mødet i indklagede lejers lejlighed talte nævnet med den klagende overbo. Hun gentog i det væsentlige det tidligere fremførte i sagen.

én oplyste, at hun, når vinduerne er åbne, også godt kan høre støjen. Hun kan ikke sige noget om, hvorvidt det er blevet bedre eller ej.

Lejer oplyste, at musikken kommer fra naboen. Lejers bekendte siger, at der ikke spilles højt og at man ikke kan gøre for, at man har en gennemtrængende stemme.

Boligrådgiveren oplyste, at indklagede lejer skælder ud, når hun er frustreret, at hun taler med sig selv, og at hun ikke gør det for at genere naboerne.

Både indklagede lejer, boligrådgiveren og lejers bekendte oplyste, at de prøver at gøre hvad de kan, for at dæmpe støjniveauet.

På baggrund af sagens oplysninger samt på baggrund af det afholdte møde, hvorunder den støjende adfærd blev forklaret, 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 opsigte 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 lejer... udøver støjende adfærd...*").

### **Klagevejledning**

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, Københavns Byret, Domhuset, Nytorv 25, 1450 København K.

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