

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 05.10.2012	Afgørelsesdato 06.09.2012	Dato for offentliggørelse 10.09.2012
Primære lov Almenlejeloven Kap. 13. Lejerens brug af det lejede §§ 78-83 § 81, stk. 1, nr. 9	Afgørelsesnummer 5	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-69437
2300 København S
Husorden - Støjende adfærd

Ved brev af 9. maj 2012 har en advokat på vegne af udlejer bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til klage over husordenovertrædelse.

Lejer er hørt i sagen.

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

Nævnet har holdt møde med parterne i lejemålet 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 meddele lejer en advarsel om, at fornyet tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende og generende 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.

Sagens baggrund

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

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

Det fremgår af husordenen, at man ikke må være til gene for de omkringboende lejere. Lejemålet må tillige alene anvendes til beboelse for den, der står anført i kontrakten. Desuagtet klager de øvrige lejere over støj og gener fra lejer og dennes gæster.

Der er den 4. april 2011 fremsendt advarsel til lejer, hvor lejer anmodes om straks at ophøre med den uacceptable adfærd, da der er klaget over, at der den 2. april 2011 kl. 00.30 har stået en på lejers altan og råbt.

Igen den 14. juni 2011 er der fremsendt en advarsel til lejer, hvoraf det fremgår, at der er klaget over lejer den 10. juni 2011, da der har været holdt fest i lejemålet. Endvidere klages der over, at han har en ven boende på værelset, hvilket ikke er tilladt, og der klages over, at lejer har genstande på altanen, hvilket ikke er tilladt ifølge brandvedtægterne. Lejer er blevet bedt om straks at opretholde god ro og orden i afdelingen samt at overholde husordenen.

Udlejers advokat oplyser, at der i foråret 2012 er kommet flere klager over lejer, hvorfor der den 2. april 2012 er sendt en ny advarsel til lejer. Det er pointeret over for lejer, at der er klaget over larm og støj fra lejers gæster, og fra de fester der bliver holdt i lejemålet. Endvidere er lejer blevet gjort opmærksom på, at det ikke er tilladt at overlade sit værelse til andre i forbindelse med, at man er bortrejst.

Der er efterfølgende henholdsvis den 29. marts 2012 henholdsvis den 3. maj 2012 modtaget yderligere klager over lejer, hvoraf det fremgår, at lejer spiller høj musik, larmer og støjer til voldsom gene for de øvrige beboere, der ikke kan sove. Der klages tillige over, at han ikke foretager rengøring af fællesrummet, at hans gæster bare spiser de øvrige beboeres mad i køleskabet samt at han ikke tager del i den fælles rengøring af

gæster bare spiser de øvrige beboeres mad i køleskabet samt at han ikke tager del i den fælles rengøring af det badeværelse, som han deler med én af de tre andre lejere.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet afholdt møde med parterne. Til stede ved mødet var lejer og repræsentanter fra udlejer.

På mødet oplyste lejer, at han er den eneste, der rydder op i lejemålet. Det er for eksempel deres egne ting, der er taget billeder af til nævnet. Hans overbo hører nogle gange høj musik, men det kommer ikke inde fra ham af. Lejer har haft forladt lejemålet, for at tage hjem til hans mormor og være, da han ikke føler, at han er velkommen i lejligheden. Lejer har erkendt, at han har holdt fest den 2. maj 2012, hvor politiet blev tilkaldt, og han smed alle sine gæster ud, men ellers har han ikke holdt fest i lejemålet. Det er sket at han er kommet hjem fra skole og lige hurtigt har fået lidt at spise, og at hans tallerken har stået i køkkenet en times tid, men så har han også fjernet den igen. Han er i øvrigt et meget tolerant menneske.

På baggrund af sagens oplysninger samt på baggrund af det afholdte møde, hvorunder lejer erkendte at have holdt fest i maj måned 2012, har nævnet truffet afgørelse om at meddele lejer en advarsel om, at fornyet tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende og generende adfærd kan føre til, at lejerforholdet 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.

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. § 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.