

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.01.2013	Afgørelsesdato 19.11.2012	Dato for offentliggørelse 03.01.2013
Primære lov Lejeloven Kap. XII A. Behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden §§ 79-79 c § 79 c	Afgørelsesnummer 348	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-0814

Vedr.: Lejligheden XX

Advokatfirma XX har som administrator af XX, i brev af 30. marts 2012, efter reglerne i § 79b, jf. §79a i lejeloven, anmodet nævnet om at gøre dette lejemål betinget, idet lejereren, YY, ved at udvise en støjende adfærd har tilsidesat god skik og orden i ejendommen.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at afvise anmodningen om at gøre lejemålet betinget eller tildele lejereren en advarsel, idet nævnet på det foreliggende grundlag ikke fandt, at lejereren har tilsidesat god skik og orden.

Lovgrundlag:

I henhold til § 79c i lejeloven kan sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b indbringes for huslejenævnet af udlejereren efter reglerne i kapital VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejereren en strengere retsfølge.

Efter § 79 a, stk. 1 i lejeloven kan en lejer pålægges retsfølger efter § 79 b, når han i en række tilfælde udøver en adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen - herunder bl.a.:

(...)

- 3) Når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 4) Når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 9) Når lejereren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Lejereren kan pålægges retsfølger, uanset om den beskrevne adfærd udøves af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede, jf. herved stk. 3 i bestemmelsen.

Har lejereren tilsidesat god skik og orden, jf. § 79a, kan han i henhold til § 79b, stk. 1 i lejeloven pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejereren inden for 1 år efter afgørelsen, overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.
- 2) Lejereren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse er det en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejers påmindelse.

Sagsfremstilling:

Administrator har i brev af 30. marts 2012 indbragt sagen med anmodning om, at huslejenævnet skal tage stilling til, om advarselsskrivelsen er berettiget og på den baggrund sanktionere lejemålet ved at gøre dette betinget, således at lejemålet kan opsiges, såfremt lejer på ny overtræder reglerne.

Administrator har fremsendt kopi af brev til lejer, dateret til den 21. oktober 2011, hvori udlejer

overfor lejer gør opmærksom på endnu en klage over lejerens adfærd.

"Jeg oplyser i den forbindelse, at jeg har modtaget klage over adfærd bl.a. den 14., 22. og 23. september 2011, hvor din underbo har dokumenteret støjende og chikanerende adfærd fra din lejlighed ved bl.a. højlydt trampen."

Udlejer oplyser lejer om, at såfremt der på ny fremsættes dokumenteret klage over lejers adfærd, vil lejemålet blive opsagt uden yderligere varsel.

Til brug ved sagens behandling har administrator med brev af 23. april 2012 fremsendt lejekontrakt indeholdende husorden, klager og udtalelser fra en anden lejer i ejendommen, samt advarsler fra administrator til lejer angående husordensklager.

Endelig er fremsendt to CD'ere, som angiveligt skulle indeholde lydoptagelser af den støjende adfærd.

Der er således fremsendt:

- Brev fra den 16. december 2009 – skrivelse til lejer angående klage over trampen og hoppen fra lejers lejlighed.
- Brev af 8. april 2011 – skrivelse til lejer. Lejer har ved råben chikaneret underbo og højlydt fremsat udsagn, som er opfattet truende.
- 21. oktober 2011 – skrivelse til lejer vedrørende klage over støj og chikane. Udlejer gør i samme advarsel opmærksom på klager dateret til den 14., 22. og 23. september 2011.
- Brev af 30. marts 2012 – skrivelse til lejer vedrørende yderligere klager over støj fra lejers lejlighed.
- Mail af 22. juni 2009 – udtalelse fra en anden lejer i ejendommen, der bekræfter klagers støjgener fra lejer.
- Mail af 7. juli 2009 – Andelsboligforeningens bestyrelse fremsender advarsel til lejer vedrørende klager over støjgener.
- Mail af 10. december 2009 – klage over støj fra lejer i ejendommen.
- Mail af 10. marts 2010 – Udtalelse fra en anden lejer, XX, der gør opmærksom på, at lejer bl.a. har overfuset håndværkere, viceværter og legende børn i ejendommen. XX anfører endvidere, at lejer udøver verbal og fysisk chikane, bl.a. har lejer opsøgt personer der klager over ham, både i hjemmet og på arbejdet. Lejer har ifølge XX udtalt følgende: "Jeg er ikke efter nogen, altså bortset fra hende XX, fordi hun er dum og fræk."
- Mail af 4. juli 2011 – Klage over støjniveau.

Lejer er hørt i sagen og har i brev af 15. maj 2012 anført, at han hverken stamper eller tramper i gulvet i lejligheden eller på trappen.

Han anfører, at han har spurgt naboerne til begge sider, naboerne til underboen samt beboer på 1. sal, som alle har udtalt, at de ikke har hørt noget støj fra hans lejlighed eller på trappen.

Lejer anfører endvidere, at han siden den første klage den 8. juli 2008, har modtaget advarsler hvert halve år med alle mulige beskyldninger.

"Jeg kan ikke opholde mig i lejligheden, eller have gæster, uden at få klager om støj, og udsættes for hamren og banken fra min under bo. Jeg har ikke spillet radio siden 8/7-2008, jeg ser T.V. om aftenen til kl. 22.00-22.30, jeg bor alene, og er folkepensionist. Jeg syntes selv jeg er meget stille, der er en gammel egendom, her er meget lyd, og jeg vil vove den påstand at min lejlighed er en af de mest stille i hele ejendommen."

Lejer har fremsendt kopier af mails og breve fra andre beboere samt en advokat.

Af brevene og mails fremgår det, at ingen af disse personer har hørt støj fra lejer, eller har følt sig generet af lejer.

Det fremsendte omfatter:

Mail fra advokat XX – Information til lejer om iværksættelse af en ordning, hvor forskellige personer på forskellige tidspunkter befinder sig i klagers lejlighed.

Mail af 26. marts 2009 fra bestyrelsen – info om, at sagen mellem lejer og klager sættes i bero.

Brev af 13. maj 2012 fra 1. th – Denne lejer har ikke hørt støj fra lejer og aldrig følt sig generet af ham.

Mail af 13. maj 2012 fra 2. th. – Næstformand i bestyrelsen oplyser, at hun en enkelt gang har siddet som observatør i klagers lejlighed, og hun oplyser, at hun på intet tidspunkt har hørt nogen form for støj – da hun sad som observatør.

Mail af 13. maj 2012 fra 2. th. – Erklæring fra lejere, at de på intet tidspunkt har hørt støj fra den lejer der klages over.

Mail af 13. maj 2012 fra sal – Erklærer, at de har hørt mange "hverdagslyde" fra alle lejlighederne omkring deres, men ikke noget der kan betegnes som støj.

Mail af 13. maj 2012 fra 3. th. – Erklærer, at ejendommen er meget lyd, men accepterer dette, idet det er "charmen" ved et ældre boligkompleks.

Advokat YY har på den klagende lejers vegne i brev af 29. juni 2012 anført, at de erklæringer der er fremkommet fra beboere i andelsboligforeningen, som alle afviser støj fra lejers lejlighed, ikke kan lægges til grund af følgende årsager:

"Jeg har som nævnet ovenfor sagsøgt bestyrelsen og administrator som følgende af manglende eksekvering af opsigelse af lejer, trods tre advarselsskrivelser.

Med den sag in mente kan hverken X1, X2, der også er bestyrelsesmedlem, og X3, der er suppleant til bestyrelsen, betragtes som objektive i sagen. Hvad angår X4 og X5, er disse begge tidligere bestyrelsesmedlemmer, der også har ageret i sagen, hvorfor de heller ikke kan betegnes som objektive vidner. (...)"

Advokaten anfører, at huslejemålet bedes opsagt på grund af den støjende adfærd, da de ikke kan betegnes som

advokaten ændrer, at huslejenævnetledes se bort fra disse indlæg, da de ikke kan betegnes som uvildige og objektive.

Administrator er hørt over dette og har i brev af 5. juli 2012 anført, at huslejenævns sagen var indledt før stævningen, samt bemærket, at huslejenævns sagen primært bygger på de af klageren fremsendte lydfile.

Huslejenævnets bemærkninger:

Ved sagens behandling tiltrådte det socialt sagkyndige medlem af nævnet.

Parterne i denne sag er andelsboligforeningen XX og lejerer 3. tv., som der klages over. Underboen, som adskillige gange har klaget til administrator over støj og chikane fra lejers lejlighed, er ikke part i sagen.

Udlejer har på grundlag af disse klager fremsendt advarsler til lejerer om, at han skal overholde husordenen, og at sanktionen kan være ophævelse af lejemålet.

Lejer har oplyst, at han ikke har hørt radio siden den første klage den 8. juli 2008, at han ser tv indtil kl. 22.00-22.30 om aftenen og at han bor alene. Lejer stiller sig uforstående overfor støjklagerne.

Som det fremgår, er der modstridende opfattelser af sagen. Øvrige lejere i ejendommen har udtalt sig, og specielt én lejer, XX, har til administrator fremsendt udtalelser og refleksioner over sagen. Af disse udtalelser og refleksioner fremgår det, at lejer tidligere bl.a. har overfuset håndværkere og viceværter i ejendommen, og at han bl.a. har hældt vand ud over den klagende lejer.

Andre lejere har udtalt, at de ikke har oplevet støjgener eller chikane fra lejer, hvilket advokat YY har bestridt som værende objektive udtalelser.

De fremsendte CD'ere indeholder endvidere ikke lydoptagelser, som dokumenterer støjende adfærd fra lejerer.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke, at det er godtgjort, at lejerer har udvist en sådan uacceptabel støjende adfærd, at der er tale om en overtrædelse af god skik og orden.

Nævnet vedtog derfor ikke at gøre lejemålet betinget eller tildele lejerer en advarsel.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.