

<b>Kommune</b>	<b>Kommunennummer</b>	<b>Medhold</b>
	101	Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b>	<b>Afgørelsesdato</b>	<b>Dato for offentliggørelse</b>
10.09.2012	16.07.2012	10.09.2012
<b>Primære lov</b>	<b>Afgørelsesnummer</b>	<b>Besigtigelse</b>
Almenlejeloven Kap. 13. Lejerens brug af det lejede §§ 78-83 § 81, stk. 1, nr. 1	194	Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-183930

2500 Valby

Husorden, støjende adfærd

Ved brev af 21. december 2011 har udlejer indbragt sag vedrørende klager over, at en lejer har overtrådt ejendommens husorden til gene for andre beboere i ejendommen. Der er klaget over, at lejer har udvist støjende og truende adfærd, samt at en af lejers gæster har sparket en af de andre beboeres dør ind.

Nævnet har behandlet sagen efter almenlejelovens § 83, stk. 1.

Lejeren er orienteret om sagen ved brev af 3. januar 2012.

Nævnet har holdt møde med parterne i lejemålet den 26. juni 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 opsige 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 støjende og truende adfærd.

Udlejer har bedt nævnet om at gøre lejemålet betinget, jf. almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 5, nr. 6 og nr. 11.

Ifølge lejekontrakten er indklagede lejers lejeforhold begyndt den 15. november 2010.

Udlejer anfører, at udlejer den 18. januar 2011 modtog en klage over støj fra indklagede lejers lejlighed i form af høj musik.

Udlejer har fremsendt kopi af en klage fra underboen. Han anfører, at han gennem de sidste to måneder har hørt på høj techno musik, at han har prøvet at tale med indklagede lejer, men at det er umuligt, fordi han bliver hidsig og vil slås. Der er ikke forskel på, om det er lørdag eller tirsdag i forhold til festlarmen, der har f. eks været fest i tre dage fra lørdag 18. december 2010. Det anføres videre, at indklagede lejer den fjerde dag skruede helt op for lyden i stuen og derefter går ind i soveværelset, hvilket klagende lejer mener er ren chikane.

Klagende underbo anfører videre, at hans dør den onsdag 22. december 2010 flækkede, efter at tre-fire af indklagede lejers gæster sparkede på den, da de var på vej ned ad trappen. Klokkeren var "ca. 9.30-10" og der var høj musik igen, anfører han.

Han skriver videre, at han hentede to gårdmænd, som blev mødt af indklagede lejer med en lægte/kolle i hånden. Underboen anfører, at han har meldt det til politiet. Underboen anfører endeligt, at han den 10. januar 2011 måtte stå tidligt op igen, og at indklagede lejer nu også har musikanlæg i soveværelset, samt at der samme dag klokken 12.58 er "fuld drøn på igen", så han var nødt til at forlade sit hjem for at kunne være sikker på en ordentlig nats søvn.

Den 15. februar 2011 sender udlejer en påmindelse til indklagede lejer.

Udlejer har fremsendt kopi af en klage dateret den 18. april 2011. I klagen anføres, at der ikke er sket nogen ændring i indklagede lejers opførsel, at det virker som en lille festklub, hvor der ikke er nogen regler/grænser, at klagende underbo opholder sig mindre i sin lejlighed, da han ikke kan holde ud at høre på larmen. Det anføres, at der har været larm på følgende datoer:

13. 14. 17. 18. 21. 23. 26. og 28. februar 2011 samt 2. 17. 19. marts 2011 samt 4. april og 5. april 2011

15., 14., 17., 18., 21., 23., 26. og 28. februar 2011 samt 2., 17-19 marts 2011 samt 4. april og 5. april 2011 med mere.

Klagen er underskrevet af underboen plus lejer af stuen tv., stuen th. og 1. th. og en lejer fra en anden adresse. I et bilag til klagen anfører underboen blandt andet, at han sover en til to gange om ugen på sin mors lejlighed for at få fred. Klagende lejer anfører endvidere, hvad der klages over på de ovennævnte datoer:

- Søndag den 13. februar 2011: Fest hele eftermiddag og aften.
- Mandag 14. februar 2011: Anden dags fest kører videre.
- Torsdag 17. februar 2011: Kl. 02.40 Overboen kommer hjem og sætter meget høj musik på og råber og vækker hele huset. Tre timers larm.
- Mandag den 21. februar 2011: Underboen anfører, at han var væk i weekenden. Han kommer hjem kl. 20.30 og efter fem minutter sætter underboen musik på i fire timer. Underboen anfører, at han havde fået at vide, at der havde været stille i weekenden og mener, at der er tale om chikane.
- Den 23. februar 2011: Underboen anfører, at der kom en pige ned og sagde, at en af deres venner havde tilstået, at det var ham der sparkede døren ind.
- Lørdag 26. og søndag 27. februar 2011: To dages fest igen. Den 26. er der meget høj musik fra kl. 19 til 01.04. Den 27. støvsuger indklagede lejer kl. 06.30 i soveværelset og sætter musik på. Der er endvidere fuld drøn på musikken kl. 13-16.27 og igen fra kl. 19 til 00.30 og fra 04.01 til 05.00.
- Mandag den 28. februar 2011: Fest/høj musik hele dagen. Underboen anfører, at han gik i seng med ørepropper og blev vækket kl. 05.32 af råben og skrigen.
- Onsdag den 2. marts 2011 kl. 17.35: Høj musik i to timer.
- Torsdag den 17. marts 2011: Underboen anfører, at han gik i seng "til musik" kl. 20.30 og at han vågnede kl. 23.10 til "fuld drøn på musik og fest".
- Lørdag den 19. marts 2011: Underboen anfører, at indklagede lejer klokken 18 samme dag satte en seddel på med oplysning om, at der blev holdt fest, og at der vil blive spillet lidt højt. Underboen anfører, at festen sluttede klokken 04.30.
- Lørdag den 2. april 2011 til søndag kl. 08: Musik/fest fra kl. 20 med ca. 15 gæster. Underboen anfører, at de spiller så højt, at de sidder og råber til hinanden eller går ind i soveværelset for at tale sammen.
- Mandag den 4. april 2011. Underboen anfører, at han dagen efter 12-timersfesten blev truet og fik et skulderstød på gaden af en af weekendens gæster.
- Tirsdag den 5. april 2011: Indklagede lejer kom hjem med sin kæreste og satte meget høj musik på kl. 23.00

Underboen anfører videre blandt andet, at han er nervøs og bange for at bo der.

Den 27. april 2011 sender udlejer atter en påmindelse til indklagede lejer.

Den 6. december 2012 modtager udlejer endnu en klage fra underboen, der tillige er underskrevet af lejerne i stuen tv. og stuen th. I klagen anføres det, at indklagede lejer nu er i fængsel (fra marts-april), men at hans søster er flyttet ind med hendes kæreste. De larmer på samme ligeglade måde anføres det. Der klages over trampen, løben op og ned også ved midnat. Underboen anfører, at han tit bliver vækket af dem. Underboen spørger endvidere, hvad der sker, når indklagede lejer er tilbage igen.

Indklagede lejers mor har fremsat bemærkninger på vegne af sin søn (og datter) i brev modtaget pr. e-mail den 6. januar 2012. Hun anfører, at det er korrekt, at indklagede lejer nu er i fængsel, men først fra den 14. juli 2011 og ikke fra marts/april, som klagende lejer anfører.

Det oplyses også, at det er korrekt, at han ved lejemålets start har spillet lidt vel meget musik og ikke har været helt god til at huske på, at der er andre, som ikke har samme musiksmag som han selv, men at alle de fremsendte klager er helt ude af proportion.

Hun anfører videre, at anklagen om, at sønnen har sparket en dør ind hos sig selv og hos andre i opgangen er helt hen i vejret. Sønnen har haft indbrud to gange, og begge gange er der optaget politirapport, og forsikringen har udbetalt penge, hvilket de bestemt ikke ville gøre, hvis det var "gjort for egen hånd".

Hun anfører videre, at det er indklagede lejers søster, der bor der nu, at hun mener der er tale om en vendetta mod hendes familie, og at de flere gange har kontaktet ejendomskontoret for at høre, hvad de skulle gøre ved underboens trusler. De har fået vide, at de skal skrive en klage og få andre beboere til at skrive under og sende klagen til udlejer.

Det tør indklagede lejers søster ikke, da underboen har truet hende så mange gange, at hun dårligt tør bevæge sig i lejligheden. Søsteren er uforstående overfor, at underboen klager over hende.

I brevet anføres en række datoer, hvor underboen har larmet eller truet indklagede lejers søster. Det anføres blandt andet, at han den 21. december bliver anholdt for trusler og ulovlig våbenbesiddelse.

I mail af 17. februar 2012 anfører udlejer blandt andet, at der er flere end underboen, der har underskrevet klagerne, og at de ikke har modtaget klager angående underboens adfærd.

Det anføres videre, at udlejer ikke tidligere har modtaget indsigelse fra indklagede lejer trods flere

### Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet bemærker for en ordens skyld, at nærværende sag, der er indbragt af udlejer, alene omfatter klagerne mod lejeren af lejemålet i nr. 37, 2. tv samt personer, som er af en del af hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Sagen omfatter derimod ikke klager mod underboen.

Nævnet afholdt møde med parterne. Til stede ved mødet var lejers mor og søster samt repræsentanter fra boligselskabet. Lejer havde ikke mulighed for at være til stede og det havde underboen heller ikke.

På mødet oplyste udlejer, at der ikke er kommet klager på det seneste. Lejers repræsentanter oplyste, at de oplever, at generne kommer fra underboen.

På baggrund af sagens oplysninger samt på baggrund af det afholdte møde 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 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. 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.