

<b>Kommune</b>	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 05.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 13.07.2012	<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. 5	<b>Afgørelsesnummer</b> 203	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2012-27438

2400 København NV

Husorden

Ved brev af 14. februar 2012 har udlejer indbragt sag vedrørende klager over, at lejer har overtrådt ejendommens husorden til gene for andre beboere i ejendommen. Der er klaget over, at lejer har udvist støjende adfærd i form af råben, løben, hoppen og trampen på alle døgnets tider.

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

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.

### Baggrund

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

Udlejer har bedt nævnet om at gøre lejemålet betinget, jf. almenlejelovens § 82, stk. 1, nr. 1, jf. § 81, stk. 1, nr. 5, 9 og 11.

Ifølge lejekontrakten er lejeforholdet begyndt den 1. juni 2008.

Udlejer har fremsendt kopi af klage pr. e-mail af 12. december 2011 fra en lejer ovenpå i lejligheden beliggende 2. tv. Det anføres, at de er tre lejligheder på 2. sal, der "igen" gerne vil klage over lejer. Der klages over larm næsten hver aften i opgangen ved løb i høje hæle, hvilket foregår mellem klokken 22.00 – 24.00. Desuden klages blandt andet over hoppen og trampen i gulvet med vilje og i lang tid samt løb i lejligheden med høje hæle. Klagende lejers lille søn vækkes næsten hver dag/aften/nat. Der er vedlagt et klageskema, hvor det anføres, at der har været larm:

- Tirsdag den 11. oktober 2011 fra kl. 22.30-23.00: Råben, skrigen, larmen og løben op og ned i opgangen
- Mandag den 12. december 2011 19:30: Hopper og tramper i gulvet.

Klageskemaet er medunderskrevet af lejere fra 2. th. og 2. mf.

Ved brev af 21. december 2012 skriver udlejer til indklagede lejer og oplyser, at de har modtaget klage fra flere beboere i afdelingen vedrørende larm i tidsrummet 22.00 – 24.00 ved løb i opgangen og i lejemålet samt hoppen og trampen. Det oplyses endvidere blandt andet, at adfæren er i strid med husordenen og lovgivningens regler om god skik og orden.

Ved e-mail af 10. januar 2012 klager lejeren af nabolejligheden atter. Der klages over larm på alle døgnets tider både ved hoppen og trampen i gulvet og ved løb og råben i opgangen. Klagende lejer anfører, at indklagede lejer ikke lukker op, når naboerne banker på, selvom der er nogen hjemme.

Ved brev af 12. januar 2012 skriver udlejer en påmindelse til lejer.

Den 27. januar 2012 klager samme lejer atter. Der klages over larm på følgende tidspunkter:

- Mandag den 19. december 2011 kl. 23.45: Larm i opgang ved hoppen og trampen med høje hæle.
- Onsdag den 28. december 2011 kl. 22-23: Larm i opgangen ved råben og skrigen.
- Torsdag den 12. januar 2012 kl. 22: To piger, som klagende lejer mener bor i indklagede lejers lejlighed ringer på alle døre sent for at komme ind, hvilket sker tit.
- Søndag den 22. januar 2012 kl. 21-22: Larm, råb, trusler mod hinanden og slagsmål i lejlighed.

Udlejer har efter sagens indbringelse fremsendt endnu en klage over larm på alle døgnets tider. Klagen er underskrevet af fire lejere.

### Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet afholdt møde med parterne. Til stede ved mødet var indklagede lejer, en repræsentant fra socialcenter København, repræsentanter fra boligselskabet og lejeren fra lejemålet beliggende på 2. sal mf.

På mødet oplystes, at den klagende lejer af lejligheden på 2. sal tv. har fastholdt sin klage overfor udlejer, men at hun ikke kunne deltage i mødet med nævnet.

Indklagede lejer oplyste blandt andet, at han i starten havde skænderier med sin kæreste, men at dette er ophørt efter han fik klagerne. Han afventer i øvrigt en ny mindre lejlighed.

Repræsentanten fra socialcenteret oplyste, at indklagede lejer i hele perioden (et år) har oplyst det samme til socialcenteret samt at indklagede lejer også kan høre underboen tale.

Indklagede lejer oplyste, at han vil blive ved med at forsøge at dæmpe sig.

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 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 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.