



Socialm.
sagsnr. 2009-1438
Justits.
sagsnr.: 2009-749-0465
Dato: 9. marts 2010

Notat

til Folketingets Boligudvalg og Retsudvalg om behandlingen af sager om udsættelse af lejere, der tilsidesætter god skik og orden

1. Problemstilling

I fortsættelse af debatten i sensommeren om udsættelse af lejere, der chikanerer andre beboere, besluttede den daværende indenrigs- og socialminister og justitsministeren at overveje, om der er behov for at justere lovgivningen for at sikre, at en udlejer – inden for retssikkerhedens rammer – kan ophæve en lejeaftale på grund af grovere overtrædelser af husordenen, uden at lejeren kan trække sagen i langdrag.

Til brug for overvejelserne har Boligselskabernes Landsforening ved brev af 7. september 2009 til indenrigs- og socialministeren og justitsministeren bl.a. peget på, at det meget sjældent er muligt at få sager om udsættelse af et lejemål som følge af overtrædelser af husordenen afgjort ved fogedretten, hvilket betyder, at der – selv i meget grove tilfælde – kan gå lang tid, inden en sag kan afgøres ved boligretten. Det er landsforeningens opfattelse, at fogedretterne i højere grad skal kunne gå ind og stadfæste en ophævelse af lejemålet, når det er åbenlyst nødvendigt i forhold til de øvrige beboeres sikkerhed og tryghed. I de tilfælde, hvor en sag ikke kan afgøres i fogedretten, er det ifølge landsforeningen helt nødvendigt, at sagsbehandlingstiden bringes væsentligt ned.

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Ved brev af 5. november 2009 til justitsministeren har Brøndby Boligselskab beskrevet en sag om ophævelse af en lejeaftale efter lejerens trussel mod en anden lejer, hvor det igennem halvandet år ikke har været muligt for Brøndby Boligselskab at få stævningen forkyndt for lejerens.

For at få belyst problemets omfang har Justitsministeriet rettet henvendelse til Domstolsstyrelsen. Efter høring af byretspræsidenterne har Domstolsstyrelsen oplyst, at det ikke er muligt at trække oplysninger om antallet af sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden fra domstolenes sagsbehandlingssystemer. Generelt er det dog byretternes oplevelse, at de kun modtager et meget begrænset antal sager, der omhandler ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden (skønsmæssigt ca. 5-10 boligsager og ca. 5 fogedsager pr. byret om året).

Nedenfor følger en beskrivelse af lejelovgivningens regler om opsigelse og ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden (afsnit 2), sagernes behandling ved domstolene (afsnit 3) og fremtidige tiltag med henblik på at sikre, at en udlejer kan ophæve en lejeaftale på grund af grovere overtrædelser af husordenen, uden at lejeren kan trække sagen i langdrag (afsnit 4).

2. Lejelovgivningens regler om opsigelse og ophævelse af lejeaftaler som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

Såvel lejeloven for private boliger som lejeloven for almene boliger indeholder regler om sanktioner i tilfælde af overtrædelser af husordensregler. Reglerne er i store træk ens. Nævnsbehandling af husordenssager foregår for private lejeboligers vedkommende ved huslejenævnet, mens det for almene lejeboligers vedkommende foregår ved beboerklagenævnet. I gennemgangen nedenfor refereres til bestemmelserne i almenlejeloven.

2.1. Behandling af husordenssager ved beboerklagenævnene

Almenlejelovens § 81 indeholder en fastlæggelse af den adfærd, som i lovens forstand betragtes som husordensovertrædelser. § 81 er formuleret som følger:

”§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes

ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejerens udøvelse eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejerens udøvelse uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejerens vanrøgt det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- 9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.”

Finder beboerklagenævnet det godtgjort, at lejerens har overtrådt reglerne i § 81, kan beboerklagenævnet efter § 82 meddele lejerens en advarsel eller gøre lejeforholdet betinget. Det er en forudsætning, at udlejerens forudgående har givet lejerens en advarsel (påmindelse). § 82 er formuleret som følger:

”§ 82. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens 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 14 og 15.
- 2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.”

Den gældende ordning om behandling af husordenssager ved beboerklagenævne er resultatet af en revision af reglerne i 2004. Revisionen blev gennemført på grundlag af et udvalgsarbejde under det daværende Socialministerium med deltagelse af Justitsministeriet, Dommerforeningen, Advokatrådet og Foreningen af Huslejenævn og Beboerklagenævn i Danmark.

Før revisionen kunne nævnet som den mest indgribende retsfølge ophæve den indklagede lejers lejeaftale. Især ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn ophævedes denne mulighed således, at den mest indgribende retsfølge for beboerklagenævnet herefter er at gøre lejeforholdet betinget. Synspunktet var det, at ophævelse er en så indgribende retsfølge, at det ikke er egnet til anvendelse i et nævnssystem, som ikke vurderes at indeholde den fornødne retssikkerhed i relation til et så indgribende retsskridt. Husordenssager har sædvanligvis en bevistungs karakter, hvilket ikke harmonerer med nævnssystemet, som ikke er indrettet med henblik på at skulle vurdere fx vidneudsagn. Med revisionen blev ordningen i højere grad orienteret imod at skulle kunne håndtere mindre alvorlige husordenssager, som vurderes at kunne afklares i opløbet. Alvorlige husordenssager skal derimod behandles i domstolssystemet. Det er således ikke en forudsætning for udlejerens anvendelse af opsigelses- eller ophævelsesreglerne, at sagen har været behandlet af beboerklagenævnet.

2.2. Opsigelse og ophævelse på grund af husordensovertrædelser

Efter almenlejelovens § 85 kan udlejerens opsige en lejeaftale som følge af husordensovertrædelser i følgende tilfælde:

- Når lejeren har tilsidesat god skik og orden efter § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.
- Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.
- Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

Efter almenlejelovens § 90 kan udlejeren ophæve lejeforholdet som følge af husordensovertrædelser i følgende tilfælde:

- Når lejerens har tilsidesat god skik og orden efter § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Hvis udlejeren opsiger lejerens, jf. ovenfor, skal lejerens have et opsigelsesvarsel på 3 måneder. I opsigelsen skal det oplyses, at lejerens skal fremkomme med eventuelle indsigelser inden 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen. Fremkommer lejerens med sådanne indsigelser, skal udlejeren inden yderligere 6 uger indbringe sagen for boligretten, hvis opsigelsen fastholdes. Fremkommer lejerens ikke med indsigelser inden indsigelsesfristens udløb, fortaber lejerens muligheden for senere at gøre indsigelser imod opsigelsen.

Ved ophævelse af lejeforholdet bortfalder lejeaftalen, når ophævelsen meddeles lejerens. Lejerens vil herefter skulle fraflytte det lejede straks eller inden udløbet af den frist, som udlejeren måtte have givet.

3. Sagernes behandling ved domstolene

3.1. Tvister om lejeforhold afgøres af boligretten

Boligretten er den afdeling af byretten, der behandler tvister om lejeforhold, som er omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, jf. lejelovens § 107, stk. 1, almenlejelovens § 107 og erhvervslejelovens § 76.

Boligretten består af en juridisk dommer og to lægdommere, som skal være kendt med bolig- og huslejeforhold, jf. lejelovens § 107, stk. 2, og § 109, stk. 1. Lægdommere medvirker dog kun, hvis en part anmoder om det eller den juridiske dommer bestemmer det.

I boligretten behandles sagerne efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige, jf. lejelovens §

112. Hvis en udlejer indbringer en sag for boligretten, skal stævningen forkyndes for lejerer, som får en af retten fastsat frist til at svare skriftligt (svarskrift) på udlejerens stævning. Afhængigt af, om retten eller parterne (udlejer og lejer) finder behov for, at parterne kommer med yderligere skriftlige bemærkninger, vil sagen herefter kunne hovedforhandles mundtligt i boligretten, hvorefter boligretten afsiger dom, som om nødvendigt vil kunne tvangsfuldbyrdes af fogedretten.

På Justitsministeriets forespørgsel og efter høring af byretspræsidenterne har Domstolsstyrelsen oplyst, at det varierer fra byret til byret, hvor hurtigt boligretten kan beramme sagerne til hovedforhandling (berammelsestiden). I enkelte byretter prioriteres sagerne forud for andre sager og forsøges berammet hurtigst muligt, mens der ved andre embeder ikke sker nogen særlig prioritering, bl.a. fordi den almindelige berammelsestid vurderes at være tilstrækkelig kort.

Boligrettens domme kan ankes til landsretten inden for en frist på 4 uger, jf. retsplejelovens § 372. Anke inden for fuldbyrdelsesfristen har opsættende virkning, medmindre andet er bestemt i dommen. Fuldbyrdelsesfristen er 14 dage, medmindre andet er bestemt i dommen. Ankeinstansen kan tillægge en anke efter fuldbyrdelsesfristen opsættende virkning. I praksis vil en lejer, der inden for fuldbyrdelsesfristen anker en dom om, at lejer skal fraflytte lejemålet, typisk kunne blive boende under landsrettens behandling af ankesagen.

3.2. Tvangsfuldbyrdelse i fogedretten

Fogedretten er den afdeling af byretten, som tager sig af tvangsfuldbyrdelse. I sager om udsættelse af lejere er det således fogedretten, der om nødvendigt med fysisk magtanvendelse med politiets bistand sørger for at udsætte lejer og at indsætte udlejer i besiddelsen af lejemålet. Fogedretten besættes med en juridisk dommer, hvis der skal træffes afgørelse i tvistigheder, herunder hvis lejer gør indsigelse mod udsættelsen.

Fogedretten kan som udgangspunkt kun tvangsfuldbyrde på grundlag af et særligt tvangsfuldbyrdelsesgrundlag, typisk en dom eller et retsforlig, jf. retsplejelovens § 478.

Efter en *ophævelse* af en lejeaftale kan fogedretten dog under visse betingelser sætte udlejer i besiddelse af lejemålet uden sædvanligt tvangsfuldbyrdelsesgrundlag ved en såkaldt umiddelbar fogedforretning,

jf. retsplejelovens § 596. Hensigten med umiddelbare fogedforretninger er, at retten hurtigt kan tvangsfuldbyrde besiddelseskrav, hvis det uden større bevisførelse kan godtgøres eller sandsynliggøres, at kravet er berettiget.

I en sag om ophævelse af en lejeaftale vil udlejeren således skulle godtgøre eller sandsynliggøre, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget. Hvis lejereren gør gældende, at ophævelsen er uberettiget, skal udlejeren kunne føre bevis for, at ophævelsen er berettiget ved dokumentbevis eller partsforklaring. Fogedretten kan dog undtagelsesvist tillade anden bevisførelse som f.eks. vidneforklaring, men denne mulighed bør efter forarbejderne til § 596 og retspraksis ikke anvendes, hvis sagen ellers ville høre under boligretten, hvor der ud over den juridiske dommer medvirker lægdommere.

Udlejere vil ofte kun kunne bevise, at en lejer har tilsidesat god skik og orden, ved at andre beboere afgiver vidneforklaring om lejerens adfærd. Da sager om ophævelse af lejemål hører under boligretten, følger det af forarbejderne som anført ovenfor, at fogedretten ikke bør tillade sådan vidneførsel under umiddelbare fogedforretninger. I praksis vil en udlejer derfor sjældent kunne bevise under en umiddelbar fogedforretning, at ophævelse af en lejeaftale på grund af tilsidesættelse af husordenen er berettiget.

Som eksempel på, at en udsættelse af en lejer blev gennemført ved en umiddelbar fogedforretning, kan nævnes Vestre Landsrets afgørelse givet i Ugeskrift for Retsvæsen 1999 side 472. I denne sag havde lejereren erkendt at have slået underboens vinduer itu to gange tidligere og var desuden dømt for hærværk for et af tilfældene. Lejereren var nu sigtet af politiet for igen at have knust ruder hos underboen.

Fogedrettens afgørelse i en sag om udsættelse af en lejer ved en umiddelbar fogedforretning kan kæres til landsretten inden for en frist på 4 uger, jf. retsplejelovens § 599, jf. § 586. Kære har ikke i sig selv opsættende virkning, men fogedretten eller landsretten kan tillægge et kæremål opsættende virkning, jf. retsplejelovens § 587, jf. § 395. I praksis vil en lejer, der kærer, inden fogedrettens afgørelse om udsættelse er effektueret, typisk kunne blive boende under landsrettens behandling af kæresagen.

For så vidt angår prioritering af udsættelsessager i fogedretterne har Domstolsstyrelsen på Justitsministeriets forespørgsel og efter høring af

byretspræsidenterne oplyst, at hovedparten af retterne prioriterer udsættelsessager forud for almindelige fogedsager.

4. Fremtidige tiltag for at sikre, at en udlejer kan ophæve en lejeaftale på grund af grovere overtrædelser af husordenen, uden at lejeren kan trække sagen i langdrag

Efter regeringens opfattelse tilsiger hensynet til udlejerens og de øvrige beboere i ejendommen, at en lejer, der overtræder reglerne om god skik og orden i en sådan grad, at udlejerens er berettiget til at ophæve lejeaftalen, hurtigt kan tvinges til at fraflytte lejemålet. Hvis lejeren bestrider, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen, tilsiger hensynet til lejeren omvendt, at en fraflytning ikke gennemtvinges, før spørgsmålet om, hvorvidt ophævelsen af lejeaftalen er berettiget, er behandlet af en domstol. Hensynet til lejeren er tungtvejende, fordi det er den pågældendes bolig, som den pågældende i givet fald fratages.

Som beskrevet ovenfor i afsnit 3.2 er der efter de gældende regler i retsplejeloven mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale under en umiddelbar fogedforretning, uden at sagen først skal behandles i boligretten. Det forudsætter dog, at udlejerens kan godtgøre eller sandsynliggøre ved dokumentbevis eller partsforklaring i fogedretten, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget. I praksis vil en udlejer imidlertid ofte ikke kunne godtgøre eller sandsynliggøre, at lejeren har tilsidesat god skik og orden, hvis ikke lejeren er dømt for forholdet under en straffesag. Hvis lejeren er dømt i en straffesag, udgør straffedommen et dokumentbevis.

Det indebærer, at også sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejeren's åbenbare og grove tilsidesættelser af god skik og orden skal behandles i boligretten – eller afvente en straffesag – med mulighed for anke til landsretten. Under sagens behandling i boligretten og evt. landsretten vil lejeren eller dennes husstand kunne fortsætte med at overtræde reglerne om god skik og orden i ejendommen til stor gene for de andre beboere i ejendommen.

Efter regeringens opfattelse bør oplagte sager om ophævelse af lejeaftaler som følge af lejeren's grove tilsidesættelse af god skik og orden kunne behandles af fogedretten under en umiddelbar fogedforretning. Regeringen agter derfor i den kommende folketingssamling at foreslå en lovændring, som giver fogedretten mulighed for at afgøre oplagte sager, hvor

retten efter afhøring af nogle få vidner kan fastslå, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Det kan endvidere oplyses, regeringen har nedsat en arbejdsgruppe, der skal gennemgå regler og praksis vedrørende forkyndelse samt vurdere, hvordan forkyndelser kan gennemføres mere effektivt under hensyntagen til retssikkerheden og formålet. Arbejdsgruppen skal bl.a. overveje, om der bør indføres nye forkyndelsesmåder, og om forkyndelse bør kunne undlades i flere tilfælde. Arbejdsgruppen vil skulle afslutte sit arbejde så vidt muligt inden udgangen af 2010.

For så vidt angår sagsbehandlingstiden ved domstolene har Domstolsstyrelsen oplyst, at styrelsen vil drøfte den tilsyneladende uens praksis for håndteringen af udsættelsessager med byretspræsidenterne med henblik på, at disse sager generelt prioriteres højt ved byretterne.