

LEJERENS
TILSIDESÆTTELSE AF
GOD SKIK OG ORDEN OG
UDLEJERENS
SANKTIONSMULIGHEDER

**Kristina Estrup Elholm -
studienummer 20083600**

Kandidatspeciale -
Aalborg Universitet

Titelblad

Type:	Kandidatspeciale
Uddannelsessted:	Aalborg Universitet
Studieretning:	Jura (Cand. Jur.)
Retsområde:	Lejeret
Titel og emne:	Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden og udlejerens sanktionsmuligheder
Engelsk titel:	The tenant's non-compliance with the rules of proper conduct and the landlord's sanctions
Antal afleverede sider:	61 sider
Antal anslag (inkl. overskrifter, fodnoter, indholdsfortegnelse og litteraturliste) af maksimalt 144.000 anslag:	138.345 anslag
Afleveringsdato:	3. november 2014
Vejleder:	Lektor, Ph.d. Louise Faber
Udarbejdet af:	Kristina Estrup Elholm Studienummer: 20083600

Indholdsfortegnelse

Titelblad	1
Indholdsfortegnelse	2
Kapitel 1 Indledning	4
1.1 Problemformulering	4
1.2 Specialets opbygning.....	4
1.3 Afgrænsning	5
1.4 Metode.....	5
Kapitel 2 Tilsidesættelse af god skik og orden	8
2.1 Hvad er god skik og orden?.....	8
2.2 Lejerens hæftelsesansvar i forhold til andre	18
Kapitel 3 Udlejerens sanktionsmuligheder	24
3.1 Indledning	24
3.2 Indbringelse for huslejenævnet	25
3.2.1 Historik	25
3.2.2 Behandling ved huslejenævnet.....	27
3.3 Opsigelse	29
3.3.1 Historik	29
3.3.2 Opsigelse generelt.....	32
3.3.3 Opsigelse som følge af husordensovertrædelser	32
3.4 Ophævelse.....	38
3.4.1 Historik	38
3.4.2 Ophævelse generelt.....	41
3.4.3 Ophævelse som følge af husordensovertrædelser	42
Kapitel 4 Konklusion	51

Kapitel 5 English summary	54
Kapitel 6 Litteraturliste.....	56
6.1 Bøger	56
6.2 Artikler.....	57
6.3 Andet.....	57
Kapitel 7 Domsregister.....	59
7.1 Fuldmægtigen.....	59
7.2 Grundejernes Domssamling	59
7.3 Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.....	59
7.4 Ugeskrift for Retsvæsen.....	60

Kapitel 1 | Indledning

1.1 | Problemformulering

Formålet med dette speciale er at foretage en undersøgelse af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden i beboelseslejemål, samt hvilke retsfølger en sådan tilsidesættelse kan medføre. Det er således hensigten at undersøge, hvilke lovhjemlede sanktionsmuligheder, der findes for en udlejer ved lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Specialet behandler lejerens tilsidesættelse af god skik og orden på det private udlejningsområde, hvor lejeloven finder anvendelse.

I specialet foretages en analyse af, hvornår lejeren har tilsidesat god skik og orden i henhold til lejelovens § 79 a. Hovedsigtet med specialet er herefter at undersøge hvilke retsfølger lejeren kan pålægges som følge af tilsidesættelsen, herunder grænsen mellem opsigelse og ophævelse. Emnet for specialet er således at afklare grænsefladerne mellem de forskellige lovhjemlede sanktionsmuligheder, udlejeren har som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

1.2 | Specialets opbygning

Specialet er opbygget således, at der i kapitel 2 redegøres for tilsidesættelse af god skik og orden. Indledningsvist redegøres for, hvad god skik og orden er. Det undersøges, hvilke forpligtelser lejeren har i et lejeforhold i relation til opretholdelse af god skik og orden. Endvidere undersøges hvilken adfærd der kan anses som tilsidesættelse af god skik og orden og dermed kan udløse retsfølger for lejeren. Endelig undersøges lejerens hæftelsesansvar i forhold til personer, lejeren har givet adgang til lejemålet, herunder lejerens husstandsmedlemmer og gæster.

I kapitel 3 om udlejerens sanktionsmuligheder undersøges, hvordan udlejeren kan reagere ved lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. I kapitlet foretages således en analyse af, hvilke lovhjemlede sanktionsmuligheder udlejeren har ved lejerens husordensovertrædelser. Det gøres ved at belyse udlejerens sanktionsmuligheder i et historisk perspektiv i relation til de relevante lovbestemmelser. Disse gennemgås fra deres tilblivelse og til i dag. Endvidere foretages en vurdering af de retsfølger, lejeren kan pålægges som følge af udlejerens sanktionsmuligheder. Dette gøres på baggrund af relevant lovgivning og retspraksis.

Specialet afsluttes med en sammenfattende konklusion i kapitel 4.

1.3 | Afgrænsning

I dette speciale fokuseres på lejerens tilsidesættelse af god skik og orden på det private udlejningsområde, og det er således reglerne i lejeloven, der behandles.

Domme, lovregler m.m. vedrørende det almene udlejningsområde omfattet af lov om leje af almene boliger er dog inddraget, hvor de efter omstændighederne har retskildemæssig værdi for det private udlejningsområde og dermed kan bidrage til belysningen af gældende ret. Det forholder sig nemlig sådan, at de centrale bestemmelser i denne afhandling er enslydende i de to regelsæt og generelt er båret af samme hensyn og formål. Afgørelser truffet med henvisning til lov om leje af almene boliger har således ligeværdig retskildemæssig værdi ved fortolkning af lejelovens bestemmelser.

I forbindelse med analysen af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden foretages der ikke en nærmere behandling af, hvornår en husorden er bindende for lejereren, herunder hvilke betingelser der skal være opfyldt, før et husordensvilkår gyldigt kan fastsættes ensidigt af udlejereren. En husordensovertrædelse defineres i specialet som en tilsidesættelse af god skik og orden i lejelovens forstand, uanset om der er vedtaget en husorden i det pågældende boliglejemål.

Udlejerens pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen i henhold til lejelovens § 27, herunder lejerens misligholdelsesbeføjelser i forbindelse hermed, er kort omtalt i specialet, men vil ikke blive behandlet nærmere.

I gennemgangen af retspraksis ses i flere sager, at udlejereren som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden anmoder fogedretten om effektiv udsættelse af lejereren ved en umiddelbar fogedforretning i henhold til kapital 55 i retsplejeloven. De nærmere betingelser og hjemlen herfor vil ikke blive behandlet.

1.4 | Metode

Specialet er udarbejdet ved anvendelse af juridisk metode. Her forstås den fremgangsmåde, som må følges, når der skal tages stilling til et konkret retligt problem. Grundstrukturen i den juridiske metode kan beskrives som 1) valg af regel (retligt materiale), 2) valg af fakta, og 3) valg af konklusion/resultat, hvor regel og faktum således udgør præmisserne for

konklusionen.¹

Specialets juridiske analyse er udarbejdet ved anvendelse af den retsdogmatiske metode. Den dogmatiske retsvidenskab er en af to hovedforgreninger inden for retsvidenskaben. Den dogmatiske retsvidenskab beskæftiger sig med reglerne og ser det som sin opgave at give en fremstilling af ”gældende ret”, enten aktuelt eller retshistorisk. Den anden hovedforgrening inden for retsvidenskaben er retssociologien, der beskæftiger sig med retslivet og retsforestillingerne, dvs. samspillet mellem ret og samfund. Til retssociologien henregnes også retspolitikken, der beskæftiger sig med politiske anbefalinger om den fremtidige indretning af lovgivningen på et givent område, dvs. hvordan ”loven bør være”.²

Den retsdogmatisk metode indeholder en beskrivende, en fortolkende og en systematiserende virksomhed. Disse funktioner vil som oftest flyde sammen, men handler i sin helhed om at beskrive, fortolke og systematisere ”gældende ret”.³ Formålet med specialet er således at udlede gældende ret med henblik på at undersøge, hvilke sanktionsmuligheder udlejerens har i tilfælde af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Dette speciale vil derfor tage udgangspunkt i den relevante lovgivning på området og i almindelige retsgrundsætninger, herunder almindelige obligationsretlige principper, som supplerer lovgivningen. Lejelovgivningen er den væsentligste retskilde. Endvidere inddrages forarbejderne til loven. Forarbejder til lov anses ikke som værende en selvstændig retskilde, men kan dog anvendes i fortolkningen af lovens hensigt og formål.⁴

Retspraksis inddrages for at klarlægge gældende ret, samt for at give et nuanceret billede af de mange problemstillinger, der belyses i specialet.

Endelig inddrages relevant juridiske litteratur. Den juridiske litteratur betragtes traditionelt ikke som en retskilde, idet retsvidenskaben som udgangspunkt alene er beskrivende og analyserende i forhold til de egentlige retskilder. Litteraturen er i stedet medvirkende til at fremstille gældende ret samt til fortolkning af, hvad den gældende retsstilling er.⁵ Dette taler for at anvende den juridiske litteratur i den juridiske argumentation, idet litteraturen beskriver den teoretiske opfattelse af gældende ret.

I specialet anvendes blandt andet litteratur udgivet af Ejendomsforeningen Danmark samt

¹ Jf. Evald: At tænke juridisk, side 3.

² Jf. Wegener: Juridisk metode, side 51.

³ Jf. Evald og Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retslære, side 210.

⁴ Jf. Wegener: Juridisk metode, side 87-88.

⁵ Jf. Evald: At tænke juridisk, side 60.

afgørelser fra tidsskriftet Grundejernes Domssamling, der ligeledes udgives af Ejendomsforeningen Danmark. Ejendomsforeningen Danmark er en erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark og varetager således medlemmernes interesser.⁶ Dette kildemateriale er derfor ikke, som Ugeskrift for Retsvæsen og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, udgivet af en upartisk instans, hvilket eventuelt kan komme til udtryk i fremstilling af teorien eller i referater af afgørelser.

⁶ Jf. <http://www.ejendomsforeningen.dk/index.dsp?area=404>.

Kapitel 2 | Tilsidesættelse af god skik og orden

2.1 | Hvad er god skik og orden?

Lejelovens § 27 regulerer lejerens og udlejerens forpligtelser i forhold til opretholdelse af god skik og orden i en ejendom. Således følger det af lejelovens § 27, stk. 2, at lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. En tilsidesættelse af disse forpligtelser er en misligholdelse af lejeforholdet. Bestemmelsen henviser til lejelovens § 79 a og uddyber således, at forpligtelsen indebærer en pligt til at iagttage god skik og orden i henhold til denne bestemmelse.

Lejelovens kapitel XII A om ”behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden” omfatter en bestemmelse i § 79 a, der præciserer, hvad tilsidesættelse af god skik og orden er. Lejelovens § 79 b fastslår, hvilke retsfølger huslejenævnet kan pålægge den misligholdende lejer, og lejelovens § 79 c bestemmer, at det er udlejeren, der kan indbringe sagen for huslejenævnet.⁷

Tidligere indeholdt lejeloven ikke nogen angivelse af, hvad man anså for uacceptabel adfærd. Dette er dog ændret siden. I L 1993 254 blev det således præciseret i lejelovens opsigelses- og ophævelsesbestemmelser, at tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold og trusler herom kunne begrunde lejemålets ophør. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget LF 1993 247, at præciseringen ikke ændrede gældende retstilstand, men at man blot ønskede at understrege retstilstanden ved at lade det fremgå direkte af lovteksten.⁸ Ved en forsøgsordning, der trådte i kraft i 1995, blev det yderligere uddybet, hvilke forhold man anså for at være i strid med god skik og orden. Forsøgsordningen er nærmere omtalt i afsnit 3.2.1.

I dag henviser opsigelses- og ophævelsesbestemmelserne i lejeloven til forholdene nævnt i lejelovens § 79 a. Denne bestemmelse indeholder således retningslinjer for, hvornår der er tale om tilsidesættelse af god skik og orden, som kan medføre retsfølger for lejeren. Bestemmelsen opregner en ikke-udtømmende række af tilfælde, der giver udlejeren ret til at søge lejeren pålagt retsfølger, hvis denne udøver adfærd, der er til gene for ejendommen,

⁷ Jf. Husen: Boliglovene, side 199.

⁸ Jf. Folketingstidende 1992-1993, Tillæg A, Bind V, spalte 8005-8007.

udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Bestemmelsen angiver således, hvilke personer der skal være beskyttet af reglerne, den såkaldt beskyttede personkreds.⁹

Adfærdsnormen for lejere gælder overalt på den pågældende ejendoms område, og det er derfor ikke kun i selve lejemålet, at reglerne om god skik og orden skal iagttages. Lejemålets opgang, fællesarealer og besøg i andre lejemål er således også omfattet.¹⁰ Den husordensstridige adfærd skal altså have tilknytning til ejendommen, men skal ikke nødvendigvis være foregået på selve ejendommen for at kunne udløse sanktioner efter loven. I relation hertil kan nævnes U.2013.3112H og U.2007.642V, hvor kriminalitet begået uden for ejendommen kunne udløse sanktioner.

I **U.2013.3112H**, der handlede om forsætlig ildspåsættelse i en børnehave, anførte Højesteret således, at "Børnehaven Viben hører til Brabrand Boligforenings ejendom og ligger i boligområdet. Ildspåsættelsen kan *derfor* danne grundlag for ophævelse af A's lejemål, jf. lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12, sammenholdt med lovens § 81, stk. 1 og 3". (Min fremhævelse). Det er nærliggende at slutte modsætningsvis fra Højesterets præmisser, således at en forsætlig ildspåsættelse i en ejendom, der ikke ligger i boligområdet, og som heller ikke på anden måde har tilknytning til ejendommen, ikke kan føre til ophævelse af lejemålet, uanset at det at have en brandstifter boende i sit boligområde er egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere.

Den tilknytning til ejendommen, som en husordensstridig adfærd som nævnt skal have for at kunne udløse sanktioner efter loven, kan således bestå i, at den ting eller den person, som kriminaliteten har været rettet mod, har befundet sig i "boligområdet". Den fornødne tilknytning til ejendommen må imidlertid også antages at være til stede, hvis en lejer eller en person, som lejereren er ansvarlig for, f.eks. begår forsætlig ildspåsættelse på eller hærværk mod andre lejeres eller udlejerens ejendom, der befinder sig uden for boligområdet, f.eks. udlejerens private bolig i en anden del af byen eller en anden lejers bil, der er parkeret et andet sted end i boligområdet. Det vil dog formentlig være en betingelse, at den person, der begår ildspåsættelsen eller hærværket, er bekendt med, det vil sige har forsæt med hensyn til, at der er tale om en anden lejers eller udlejerens ejendom, idet der ellers ikke er den sammenhæng mellem kriminaliteten og ejendommen og ejendommens beboere mv., som kan begrunde, at den beskyttelse, som reglerne om ophævelse af lejemål som følge af husordensstridig adfærd er udtryk for, skal finde anvendelse.

⁹ Jf. Husen: Boliglovene, side 199.

¹⁰ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 354.

Den husordensstridige adfærds tilknytning til ejendommen vil også kunne bestå i, at lejerens eller en persons, lejeren er ansvarlig for, begår vold eller røveri eller anden alvorlig kriminalitet mod andre lejere og udlejeren mv. Det gælder, hvis kriminaliteten er begået i boligområdet, men må også gælde, selv om kriminaliteten er begået uden for og måske endda langt væk fra boligområdet, også her dog under forudsætning af, at den person, der begår kriminaliteten, er bekendt med, at kriminaliteten er rettet mod en anden lejer eller udlejeren. Retsstillingen kan således ikke være sådan, at f.eks. et knivstik rettet mod udlejeren i boligområdet kan føre til ophævelse af lejemålet, mens lejeren eller en person, som lejerens er ansvarlig for, for at undgå denne konsekvens blot kan følge efter udlejeren ud af boligområdet og tildele udlejeren knivstikket der. I relation hertil kan henvises til **GD 1997/23 Ø**, hvor et lejemål blev ophævet som følge af lejerens vold mod næstformanden i den andelsboligforening, hvori lejeren boede. Ophævelsen fandtes berettiget, selvom volden var begået uden for ejendommen. Afgørelsen er nærmere omtalt nedenfor i afsnit 3.4.3.

Vold, røveri og anden kriminalitet begået uden for boligområdet mod *andre personer* end lejere og udlejeren mv. kan uanset kriminalitetens grovhed og hyppighed *ikke* føre til ophævelse af lejemålet, da der heller ikke her er den oven for omtalte nødvendige sammenhæng mellem kriminaliteten og ejendommen og ejendommens beboere mv. Det ubehag og den utryghed eller måske ligefrem angst, der kan være forbundet med at være nabo til en person, der er dømt for eksempelvis drab, er således ikke tilstrækkeligt til, at personens lejemål kan ophæves, hvis drabet ikke er begået enten i boligområdet eller på en lejer eller udlejeren mv. uden for boligområdet.

I **U.2007.642V** var en lejers søn blevet dømt for 14 tilfælde af røveri, tyveri og vold. I præmisserne anførte landsretten, at ”9 af de 14 forhold er begået over for andre beboere i boligforeningens afdeling IV og V, og ét forhold er begået over for en af boligforeningens afdelingsformænd”. I præmisserne anførtes videre, at ”samtlige forhold er begået tæt ved lejerens bolig, dels inde i beboernes lejligheder, dels i nær tilknytning til boligblokkene og de stisystemer, der forbinder området. Under hensyn hertil og til forholdenes grovhed har indstævnte misligholdt sine forpligtelser ifølge lejeforholdet på en sådan måde, at hendes fjernelse er påkrævet”. Præmisserne er klare i den forstand, at betingelserne for ophævelse af lejemålet under de anførte omstændigheder i hvert fald var opfyldt, og det forhold, at landsretten både fremhæver, at hovedparten af forholdene er begået over for andre beboere mv., og at de er begået i boligområdet, kan ikke tages som udtryk for, at begge disse betingelser skal være opfyldt for, at der kan ske ophævelse af lejemålet.

Det er som nævnt kun husordensstridig adfærd over for personer, der færdes *lovligt* i

ejendommen, der efter lejelovens § 79 a kan føre til ophævelse eller andre retsfølger i medfør af lejelovens § 79 b. Hvis en lejer f.eks. overrasker en person, der er i færd med at begå indbrud i lejerens lejlighed, og i den forbindelse slår eller måske endda dræber indbrudstyven, vil lejerens blive straffet efter straffeloven, men lejemålet vil ikke kunne ophæves, og lejerens vil ikke kunne pålægges andre retsfølger i medfør af lejelovens § 79 b, idet indbrudstyven ikke færdedes *lovligt* i ejendommen.

De personer, hvis adfærd kan medføre retsfølger for lejerens er, ud over lejerens selv, hans husstand samt andre, han har givet adgang til det lejede. Dette omtales nærmere nedenfor i afsnit 2.2 om lejerens hæftelsesansvar i forhold til andre.

Den opførsel, som ifølge lejelovens § 79 a, betegnes som tilsidesættelse af god skik og orden, er

§ 79 a, stk. 1, nr. 1 - Fysisk vold eller trusler om fysisk vold

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens udøver vold eller truer med fysisk vold over for den beskyttede personkreds.

Voldelig adfærd over for personer, der er omfattet af den beskyttede personkreds, er fuldkommen uacceptabel og betragtes som den groveste type af uacceptabel adfærd fra lejerens side. Bestemmelsen nævner fysisk vold og trussel om fysisk vold som forhold, der er i strid med god skik og orden. Hensigten med bestemmelsen er, at enhver form for vold kan medføre retsfølger for lejerens.¹¹

Ofte gennemføres sager om tilsidesættelse af god skik og orden som følge af denne bestemmelse samtidig med eller i forlængelse af en straffesag i anledning af volden. Lejerens kan imidlertid også pålægges retsfølger, uden at politi og anklagemyndighed nødvendigvis behøver at være indblandet.¹² Lejerens forhold vil dog skulle være omfattet af straffeloven, idet det er straffeloven, forarbejderne hertil og den dertil knyttede retspraksis, der fastslår definitionen på, hvad fysisk vold og trusler om fysisk vold er.

Gerningsbeskrivelsen for så vidt angår vold i straffelovens § 244 angår udøvelse af vold og angreb mod legemet. Det er således et krav, at der sker et angreb på en andens legeme, men angrebet behøver ikke være forbundet med smerter. Hårafklipping, spytning og overhældning med ildelugtende væske eller en spand vand kan således også anses som et

¹¹ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra a.

¹² Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemaal, side 975.

legemsangreb.¹³ For så vidt angår trusler om fysisk vold, angår gerningsbeskrivelsen i straffelovens § 266 trusler om at begå en strafbar handling af grov karakter. Truslen kan have form af ord eller gerning, og skal være egnet til at forstyrre den fred, som truslen er rettet imod.¹⁴

§ 79 a, stk. 1, nr. 2 - Adfærd, der kan være til fare, for eksempel anvendelse af våben eller farefremkaldende materialer

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 2, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller for den beskyttede personkreds, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.

Udøver lejereren således en adfærd, der kan være til fare for ejendommen eller den beskyttede personkreds, er der tale om tilsidesættelse af god skik og orden. Den uacceptable adfærd behøver ikke at have forårsaget nogen form for skade – en potentiel risiko er nok.

Bestemmelsen eksemplificerer anvendelse af våben som farlig adfærd. Her menes umiddelbart affyring af skydevåben og brug af kniv, men andre former for våben eller redskaber, som kan benyttes til farefremkaldelse på arealer, hvor andre færdes, vil også være omfattet af bestemmelsen. Endvidere vil opbevaring af farefremkaldende materialer, herunder brandbare væsker, eksplosive materialer og kemikalier være opfattet af bestemmelsen, hvis disse materialer opbevares på en sådan måde og i en sådan mængde, at de kan være til fare. I lovforslaget er desuden fremhævet, at dyrehold efter omstændighederne kan være opfattet af bestemmelsen, hvis der er tale om farlige eller giftige dyr såsom slanger, insekter eller lignende, der således kan betragtes som farefremkaldende. Farlig adfærd kan i henhold til bemærkningerne også bestå i ildspåsættelse.¹⁵

§ 79 a, stk. 1, nr. 3 - Adfærd, der medfører generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 3, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens adfærd medfører generel utryghed for den beskyttede personkreds, såsom generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.

¹³ Jf. Greve, Jensen, Dahl Jensen og Toftegaard Nielsen: Kommenteret straffelov, speciel del, side 358-360.

¹⁴ Jf. Greve, Jensen, Dahl Jensen og Toftegaard Nielsen: Kommenteret straffelov, speciel del, side 438-439.

¹⁵ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra c.

Generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø og sundhedsmæssig risiko er vidt forskellige begreber, og gener i medfør af denne bestemmelse kan således have mange afskygninger. Ud over aktiviteter, der kan virke generende for andre beboere i ejendommen, såsom prostitution og handel med euforiserende stoffer, kan forskellige former for kriminel virksomhed være omfattet af bestemmelsen, herunder eksempelvis hæleri, rufferi og ulovlige spilleklubber drevet fra ejendommen. Disse former for aktiviteter vil kunne skabe en generel utryghed i ejendommen.¹⁶

Også forhold, der ikke nødvendigvis er kriminelle, kan efter omstændighederne være omfattet af bestemmelsen. Bliver ejendommen f.eks. samlingssted for en lejer og dennes venner, og kan de ikke finde ud af at opføre sig ikke ordentligt, kan det således berettige til brug af bestemmelsen. Der vil her være tale om en forråelse af ejendommens miljø, fordi miljøet ændres som følge af øget trafik af andre end beboere, mange fremmede i opgangen og lignende. Disse personernes adfærd kan skabe generel utryghed blandt de andre beboere. Hensigten med bestemmelsen er således at sikre lejerne et trygt boligmiljø og at sikre dem mod gener ved eksempelvis ulovlige aktiviteter i ejendommen.¹⁷

Gener i form af sundhedsmæssig risiko opstår særligt i tilfælde af uhygiejnisk karakter. Det kan f.eks. være tilfælde, hvor lejeren eller dennes gæster lader kanyler ligge på ejendommens fællesarealer, eller hvor lejeren lader sit affald flyde i opgangen. Dette kan udgøre en sundhedsmæssig risiko, da især madaffald kan tiltrække skadedyr. Der kan også være tale om, at lejeren lader sine husdyr besøge i opgangen eller i selve lejemålet, hvilket kan medføre lugtgener. Denne bestemmelse skal således ses i sammenhæng med nr. 7, da der formentlig vil være tale om vanrøgt af det lejede.

§ 79 a, stk. 1, nr. 4 - Chikane, uden der er tale om fysisk vold

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 4, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren, uden der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for den beskyttede personkreds.

Chikane udøvet over for den beskyttede personkreds vil ligeledes være en tilsidesættelse af god skik og orden. Chikane adskiller sig umiddelbart fra fysisk vold og trusler om vold ved, at der ikke sker fysisk berøring mellem de involverede parter, og at der ikke trues med fremtidige angreb af fysisk karakter. Chikane kan derimod karakteriseres som psykisk

¹⁶ Tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 23.

¹⁷ Jf. Betænkning 2003/1 BTL 78, afgivet af Boligudvalget den 9. december 2003, bilag 2.

vold/terror.¹⁸ I lovforslaget betegnes chikane som adfærd, der i sig selv er generende, og som udføres bevidst med henblik på at være generende for personer omfattet af den beskyttede personkreds.¹⁹

Chikane kan således bestå af råben af ukvemsord og lignende, forfølgelse, telefonopringninger, ringen på dørklokken, og skriftlige henvendelser. Der kan tillige være tale om anbringelse af uhumskheder såsom affald eller afføring ved døren, i brevkassen osv. Musik og støj kan også være omfattet af bestemmelsen, hvis der er tale om vedvarende og bevidst støj på uacceptable tidspunkter af døgnet, udelukkende med det formål at virke generende.

§ 79 a, stk. 1, nr. 5 - Uacceptabel støjende adfærd, der er til væsentlig gene

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 5, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for den beskyttede personkreds i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.

Lejelovens § 79 a, stk. 1, indeholder to bestemmelser, der direkte retter sig mod støj i ejendommen. Nr. 5 omhandler støj, der er til væsentlig gene, mens nr. 9 omhandler anden generende støj. Derudover kan nr. 4 som nævnt anvendes ved støj, der har til formål at virke generende.

Uacceptabel støj til væsentlig gene kan bestå i uacceptabel støjende menneskelig adfærd, tilbagevendende stærk musikstøj og stærk støj fra larmende værktøj eller maskiner. Det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at støjen skal udgøre et vist lydniveau, idet støjen skal være til væsentlig gene, før forholdet er omfattet.²⁰

Bestemmelsen sætter ingen grænser for, hvor og hvornår støj kan være uacceptabel og væsentlig. Dette betyder, at støj kan være omfattet af bestemmelsen, uanset om den udøves i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, og uanset på hvilket tidspunkt af døgnet den udøves. Disse parametre har dog indflydelse på vurderingen af, om den udøvede støj er væsentlig og uacceptabel. Jo senere, og på mere "skæve" tidspunkter, støjen udøves, jo nærmere en god skik og ordensovertrædelse er lejeren.²¹

Uacceptabel støjende menneskelig adfærd vil typisk være gentagne tilfælde af råben og

¹⁸ Tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 24.

¹⁹ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra b.

²⁰ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra d.

²¹ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 971.

skrigen, meget højrøstet tale, trampen i gulvet osv. Disse gener vil ofte opstå som følge af husspektakler, fester og børneleg og forekommer især i etageejendomme.

§ 79 a, stk. 1, nr. 6 - Ødelæggelse af ejendommen eller løsøre på ejendommen

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 6, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.

Ødelæggelse af ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer er tilsidesættelse af god skik og orden. Dette følger af denne bestemmelse og af lejelovens § 25, stk. 1, hvorefter lejeren har en generel pligt til at behandle det lejede ansvarligt. Ved ødelæggelse forstår man typisk beskadigelse og destruering, men tegning og maling på ejendom eller løsøre vil tillige være omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen finder anvendelse, uanset hvem i den beskyttede personkreds det ødelagte tilhører.²²

Bestemmelsen omfatter både indvendig og udvendig ødelæggelse af ejendommens bygningsdele, herunder ødelæggelse af selve lejemålet. Dog skal bestemmelsen ses i sammenhæng med nr. 7, der særskilt regulerer vanrøgtstilfældene.

§ 79 a, stk. 1, nr. 7 - Vanrøgt af det lejede

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 7, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren vanrøgter det lejede.

Vanrøgt af det lejede er således i strid med god skik og orden. Også dette følger af både denne bestemmelse og af lejelovens § 25, stk. 1, hvorefter lejeren har en generel pligt til at behandle det lejede ansvarligt.

Ved ”det lejede” forstås umiddelbart selve lejemålet, som lejeren har rådighed over, men i lovforslaget er det anført, at også vanrøgt af fællesarealer er omfattet af bestemmelsen.²³ Dette gælder således trapper, lofter, udenomsarealer og lignende.²⁴

Under kategorien vanrøgt henhører henkastning eller opbevaring i betydeligt omfang af effekter og affald i boligen eller på fællesarealer, der medfører ødelæggelse af ejendommen eller (væsentlige) gener, f.eks. lugt eller anden ødelæggelse af boligmiljøet for de øvrige

²² Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra e.

²³ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra f.

²⁴ Jf. Husen: Boliglovene, side 48.

beboere.²⁵ Dette kunne f.eks. være andre gener af hygiejnisk art som tilsvining af opgange eller problemer med skadedyr. Det må derfor antages, at det ikke er et krav, at der foreligger egentlig materiel skade, før bestemmelsen finder anvendelse. Bestemmelsen har dog et indbygget væsentlighedskrav, som følger indirekte af begrebet vanrøgt.²⁶

§ 79 a, stk. 1, nr. 8 - Husdyrhold, der er til væsentlig gene

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 8, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens husdyr er til væsentlig gene for den beskyttede personkreds på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.

Lejelovens § 79 a, stk. 1, indeholder to bestemmelser om husdyr til gene for den beskyttede personkreds. Der sondres her mellem de tilfælde, hvor lejerens husdyr er til væsentlig gene på grund af f.eks. støj, lugt, uhumskhed og fare- eller frygtfremkaldelse, jf. nr. 8, og tilfælde, hvor lejerens husdyr er til gene, men uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, jf. nr. 10.

Udgør lejerens husdyr en væsentlig gene for den beskyttede personkreds, kan dette få retsfølger for udlejeren. Det følger af bestemmelsens ordlyd, at generne i form af støj, lugt, uhumskhed og fare- eller frygtfremkaldelse skal udgøre et vist niveau, idet der netop skal være tale om væsentlig gene, før bestemmelsen finder anvendelse.²⁷ De gener, der kan være tale om, er dog ikke begrænset til de opremsede tilfælde.²⁸ Der kan således forekomme andre situationer, hvor generne også kan anses som væsentlige.

§ 79 a, stk. 1, nr. 9 - Generende støjende adfærd, der ikke er omfattet af nr. 5

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 9, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for den beskyttede personkreds.

Bestemmelsen omfatter altså tilfælde, hvor lejeren udøver en støjende adfærd, uden at forholdet er omfattet af § 79 a, stk. 1, nr. 5. Opdelingen mellem uacceptabel støj til væsentlig gene, som følger af nr. 5, og anden generende, støjende adfærd, som følger af nr. 9, skyldes, at man har fundet, at støj på forskellige niveauer bør medføre forskellige retsfølger af forskellig indgribende karakter.

²⁵ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra f.

²⁶ Tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 29.

²⁷ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra g.

²⁸ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 977.

Generende, støjende adfærd, der er omfattet af nr. 9 kan således medføre mindre indgribende retsfølger i det omfang, den er til gene for ejendommens øvrige beboere.²⁹ Dette kommer til udtryk ved, at støjende adfærd omfattet af denne bestemmelse ikke kan føre til direkte opsigelse eller ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og lejelovens § 93, stk. 1, litra g.

Bestemmelsen har karakter af en opsamlingsbestemmelse for støjende adfærd, idet den omfatter både de former for støjgener nævnt under nr. 5, der ikke opfylder væsentlighedskriteriet, og andre former for generende, støjende adfærd. For at den støjende adfærd skal kunne anses for uacceptabel, skal den dog være udøvet med en vis hyppighed.³⁰

§ 79 a, stk. 1, nr. 10 - Generende husdyrhold, der ikke er omfattet af nr. 8

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 10, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for den beskyttede personkreds.

Også i forhold til husdyr foretages der en opdeling af gener på forskellige niveauer. Dette skyldes ligeledes, at husdyrhold, der er til gene for andre beboere, men på en måde, der ikke er omfattet af nr. 8, skal kunne medføre retsfølger af forholdsvis mindre indgribende karakter.³¹ Også her kommer dette til udtryk ved, at generende husdyrhold omfattet af denne bestemmelse ikke kan føre til direkte opsigelse eller ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og lejelovens § 93, stk. 1, litra g.

Bestemmelsen har således ligeledes karakter af en opsamlingsbestemmelse, der omfatter gener nævnt i nr. 8, men hvor disse ikke opfylder væsentlighedskriteriet, samt andre former for uacceptable gener fra lejerens husdyr.

§ 79 a, stk. 1, nr. 11 - Anden generende adfærd

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 11, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds.

Bestemmelsen er en generel opsamlingsbestemmelse, der omfatter tilfælde, hvor lejerens adfærd i øvrigt er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds, og hvor dette bør medføre retsfølger for lejerens.

²⁹ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra h.

³⁰ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra d.

³¹ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra i.

Der er her tale om anden generende adfærd end nævnt i § 79 a, stk. 1, nr. 1-10, både hvad angår væsentlige og mindre væsentlige tilfælde.³² Bestemmelsen vil bl.a. omfatte generende overtrædelse af en ejendoms husordensbestemmelser om andre forhold end de beskrevne i nr. 1-10, i det omfang husordenen er kontraktretligt bindende for lejerens.³³

§ 79 a, stk. 2 - Husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden

Ifølge lejelovens § 79 a, stk. 2, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds.

Bestemmelsen indeholder altså en regel om, at lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer. Det afgørende er således alene, om lejerens husdyrhold er i strid med lejeaftalen eller ejendommens husorden. I forhold til en husorden er det dog en forudsætning, at lejerens er kontraktretligt bundet af denne i relation til husdyrholdet.

Heller ikke overtrædelse af denne bestemmelse kan føre til direkte opsigelse eller ophævelse, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og lejelovens § 93, stk. 1, litra g.

Som det fremgår af lejelovens § 79 a, kan lejerens manglende overholdelse af god skik og orden medføre de retsfølger, der følger af lejelovens § 79 b, således at lejemålet gøres betinget, eller lejerens kan meddeles en advarsel. Endvidere tager bestemmelserne om opsigelse og ophævelse ved manglende overholdelse af god skik og orden udgangspunkt i § 79 a, således at også opsigelse eller ophævelse er en mulig retsfølge. Det gælder her, at adfærd, der er omfattet af § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, kan begrunde opsigelse eller ophævelse, mens nr. 9 og 10 og stk. 2 således alene kan medføre retsfølger efter § 79 b.³⁴

2.2 | Lejerens hæftelsesansvar i forhold til andre

Udgangspunktet i dansk ret er, at en person ikke kan gøres ansvarlig for andres handlinger. Hvis en lejer overholder sine forpligtelser over for udlejerens, kan lejerens som udgangspunkt ikke pålægges retsfølger. Lejerens er dog også forpligtet til at sikre sig, at de personer, han *giver adgang* til det lejede, ligeledes overholder de almindelige ordensregler, der gælder i ejendommen, og at de efterkommer andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og

³² Tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 33.

³³ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, bemærkninger til § 79 a, stk. 1, litra k.

³⁴ Jf. Husen: Boliglovene, side 199-200.

forsvarlig brug af det lejede, jf. lejelovens § 27, stk. 3.

Således er den eller de personer, der har indgået lejeaftale med udlejeren, naturligvis forpligtet til at overholde god skik og orden og en eventuel husorden i ejendommen. De pågældende lejere er imidlertid også ansvarlige for, at de personer, der hører til deres husstand, eller som de har givet adgang til det lejede (gæster), overholder reglerne om god skik og orden.³⁵ Dette følger udtrykkeligt af lejelovens § 79 a, stk. 3, hvorefter lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om tilsidesættelsen af god skik og orden udøves af lejeren selv, dennes husstand, eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Lejeren risikerer dermed at blive pålagt retsfølger ved sin husstands eller husstandens gæsters manglende overholdelse af god skik og orden. Som det fremgår af retspraksis, er der i flere tilfælde tale om, at det ikke er lejeren selv, der har tilsidesat god skik og orden, men derimod personer, som er medlem af lejerens husstand, eller som lejeren har givet adgang til det lejede, som oftest lejerens børn.

En gennemgang af denne retspraksis fastslår således, at lejeren kan pålægges retsfølger som følge af andres handlinger i eller i tilknytning til lejemålet.

Se således **GD 1999/28 V**, hvor boligklagenævnet havde truffet afgørelse om en betinget opsigelse af lejerens lejemål som følge af lejerens støjende adfærd. Opsigelsen ville kun få virkning, hvis lejeren på ny støjede inden den 1. august 1997. Den 7. juli 1997 støjede lejeren på ny, da hun fik besøg af sin tidligere ægtefælle.

Udlejeren opsagde herefter lejemålet, og gjorde i den forbindelse gældende, at den tidligere ægtefælle måtte anses som værende medlem af lejerens husstand. Lejeren gjorde gældende, at den tidligere ægtefælle var trængt ind i lejemålet som uønsket gæst, og som følge heraf kunne hun ikke stilles ansvarlig for hans adfærd.

Boligretten udtalte, at fordi den tidligere ægtefælle ofte kom i lejligheden og lejeren var indforstået hermed, måtte hun have et hæftelsesansvar i forhold til den tidligere ægtefælles opførsel i og ved lejligheden i relation til ordensreglerne, jf. lejelovens § 79 a, stk. 3. Boligretten henviste endvidere til, at der ved boligklagenævnet var givet en advarsel, således at lejeren måtte være klar over, at hun skulle udvise påpasselighed vedrørende sin, husstandens og besøgendes overholdelse af ordensreglerne.

Henset hertil, gav boligretten udlejeren medhold i, at lejemålet kunne opsiges. Landsretten stadfæstede dommen.

I GD 1999/28 V var der tale om, at lejeren blev ansvarlig for en gæsts adfærd i lejemålet og blev således opsagt fra lejemålet. I sagen gjorde udlejeren gældende, at lejerens tidligere

³⁵ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 357.

ægtefælle måtte betragtes som medlem af lejerens husstand, idet udlejereren ikke var blevet underrettet om parrets separation. Lejeren gjorde derimod gældende, at den tidligere ægtefælle ikke var medlem af hendes husstand, men at hun den pågældende dag havde givet ham adgang til lejemålet, hvis han ville opføre sig ordentligt. Inden den tidligere ægtefælle var kommet ind, havde lejeren dog alligevel bedt ham om at gå. Dette havde den tidligere ægtefælle nægtet, og var kommet i slagsmål med et medlem af lejerens husstand. Lejeren gjorde således gældende, at den tidligere ægtefælle var en uønsket gæst, som hun ikke var ansvarlig for.

Som det fremgår af afgørelsens præmisser, fandt boligretten, at den tidligere ægtefælle ikke kunne betragtes som husstandsmedlem, men at han ofte kom i lejemålet, og at lejeren var indforstået hermed. Lejeren var herefter ansvarlig for den tidligere ægtefælles opførsel i relation til ejendommens ordensregler. Lejemålet kunne således opsiges som følge af den tidligere ægtefælles tilsidesættelse af god skik og orden.

Se endvidere **U.2013.3112H** og **U.2013.3120H**, der begge omhandler ophævelse af et lejemål som følge af et husstandsmedlems grove kriminalitet begået i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. I begge sager var der tale om, at lejerens søn, der på tidspunktet for den udøvede adfærd var medlem af lejerens husstand, havde udøvet forsætlig ildspåsættelse i en børnehave, der tilhørte lejerens boligforening. I begge sager fandt Højesteret, at tilsidesættelse af god skik og orden af den foreliggende karakter berettigede udlejereren til at ophæve lejemålene efter lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12.

Afgørelserne er i denne sammenhæng interessante, fordi der i begge sager var tale om, at lejeren blev ansvarlig for et husstandsmedlems tilsidesættelse af god skik og orden. Højesteret udtalte i den forbindelse, at lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12, i overensstemmelse med princippet i lovens § 81, stk. 3, skal forstås således, at ophævelse efter omstændighederne, med respekt af et proportionalitetsprincip, kan ske, selvom adfærden ikke er udvist af ejeren selv, men af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede. Højesteret udtalte endvidere, at bedømmelsen af, om "lejerens fjernelse er påkrævet", som foreskrevet i § 90, stk. 1, nr. 12, må foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det vurderes, om ophævelsen står i rimeligt forhold til misligholdelsen.

I de pågældende sager vurderedes den forsætlige ildspåsættelse at være af en sådan grovhed, at udlejereren havde ret til at ophæve lejemålet, selvom ildspåsættelsen ikke var foretaget af

lejerens selv, men af et husstandsmedlem.

De to højesteretsafgørelseres nærmere omstændigheder i relation til selve ophævelsen, herunder proportionalitetsprincippet betydning i forhold til det privatretlige udlejningsområde, er omtalt nedenfor i kapitel 3 om udlejerens sanktionsmuligheder.

Se også **GD 2001/47 Ø**, hvor lejerens søn havde optrådt truende og voldeligt over for andre beboere. Her fandtes ophævelsen berettiget, selvom sønnen ikke boede hos lejerens.

I denne sag havde lejerens søn, der således måtte betragtes som gæst, truet andre beboere på livet, og slået og sparket en anden lejer. Som følge heraf ophævede, subsidiært opsagde udlejerens lejemålet.

Landsretten lagde vægt på, at lejerens søn havde givet sønnen adgang til lejemålet, og hun havde ikke forsøgt at afværge sønnens handlinger, selvom hun havde mulighed herfor. Under disse omstændigheder fandt landsretten, at ophævelsen var berettiget.

I sager som U.2013.3112H, U.2013.3120H og GD 2001/47 Ø, der er omtalt ovenfor, hvor lejerens husstandsmedlemmer eller besøgende groft har tilsidesat god skik og orden ved at begå kriminalitet, viser en gennemgang af afgørelsernes præmisser netop, at ”lejerens fjernelse skal være påkrævet” for at lejemålet kan ophæves og lejerens udsættes som følge heraf. For at denne betingelse er opfyldt, skal der være tale om kriminalitet af en vis grovhed, og det skal kunne anses nødvendigt at bringe lejeaftalen til ophør for at mindske den pågældendes tilknytning til området og dermed mindske risikoen for gentagen kriminalitet.

Se således TBB 2003.217 B og FM 2002.181/4 V, hvor fjernelse af lejerens *ikke* kunne anses for påkrævet.

I **TBB 2003.217 B** fandtes fjernelse af lejerens søn ikke påkrævet efter et voksent husstandsmedlems skud mod andre beboere i ejendommen.

I denne sag havde lejerens voksne, hjemmeboende søn fra lejemålets altan med en luftbøsse skudt mod og ramt to børn, der legede i ejendommens gård. Lejerens søn befandt sig i lejligheden på tidspunktet for episoden, men var ikke vidende om sønnens adfærd. Som følge af sønnens udviste adfærd ophævede udlejerens lejemålet med henvisning til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12. På baggrund af hændelsen fraflyttede sønnen lejemålet, men kom fortsat ofte på besøg hos lejerens.

I TBB 2003.217 B lagde boligretten vægt på, at der var tale om en enkeltstående episode, som lejerens søn ikke havde haft mulighed for at afværge, fordi hun ikke var klar over, hvad der foregik. Da det endvidere ikke, på grund af sønnens alder, kunne bebrejdes lejerens søn, at hun ikke havde truffet særlige foranstaltninger for at forhindre det skete, sammenholdt med, at lejerens søn havde boet i lejemålet i over 30 år uden påtale vedrørende sønnens adfærd, fandtes

misligholdelsen ikke at være af en sådan karakter, at fjernelse var påkrævet. Ophævelsen var således ikke berettiget.

I **FM 2002.181/4 V** havde lejerens hjemmeboende, voksne søn udøvet vold mod en anden lejer. Han havde siden været varetægtsfængslet og anbragt på en psykiatrisk afdeling. Straffesagen var ikke afsluttet og kunne muligvis ende med en behandlingsdom. Under fogedsagen om ophævelse og udsættelse af lejemålet ved en umiddelbar fogedforretning gjorde lejerens søn gældende, at sønnen ikke længere skulle bo i lejemålet.

Fogedretten lagde til grund, at sønnen var medlem af lejerens husstand, men fandt det uafklaret, om han var tilregnelig, og nægtede derfor sagen fremmet. Dette stadfæstede landsretten med begrundelsen, at det ikke var sikkert, at sønnen var tilregnelig, da han begik den pågældende voldshandling, og at han i øvrigt var varetægtsfængslet på psykiatrisk afdeling og ikke skulle hjem til lejerens søn at bo igen. Det fandtes derfor ikke påkrævet, at lejerens søn fraflyttede lejemålet, jf. lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1.

Afgørelsen FM 2002.181/4 V er interessant, fordi både fogedretten og landsretten i vurderingen af, om lejerens fjernelse var påkrævet, lagde vægt på, at det var uafklaret, om lejerens søn var tilregnelig. Herved synes der imidlertid at ske en uigennemtænkt sammenblanding mellem strafferet og lejeret.

Ifølge straffelovens § 16, stk. 1, straffes personer ikke, hvis de på gerningstidspunktet var utilregnelige på grund af sindssygdom eller en tilstand, der må ligestilles hermed. Det samme gælder efter bestemmelsen mentalt retarderede i højere grad. Når utilregnelige mennesker ikke straffes, hænger det sammen med, at de ikke har forståelse for deres handlinger, og at der derfor for så vidt ikke er noget at bebrejde dem. Det er imidlertid ikke det samme som, at utilregnelige personers handlinger ikke har konsekvenser. Hvis en utilregnelig person bliver frifundet for straf i medfør af straffelovens § 16, vil der således i medfør af straffelovens § 68 blive truffet andre foranstaltninger, der findes formålstjenlige til at forebygge yderligere lovovertrædelser.

Lejelovens regler om ophævelse af lejemålet ved alvorlige husordensovertrædelser har ikke til formål at straffe lejerens søn, men at beskytte de øvrige lejere, udlejerens søn og ejendommen mv. Ophævelse af lejemålet er ikke en "straf", som en utilregnelig person ikke bør udsættes for, men hvad der må betegnes som en anden retsfølge af den strafbare handling. Hvis en lejer f.eks. begår alvorlig vold mod de øvrige lejere mv., må hensynet til disse personers beskyttelse, uanset om lejerens søn måtte være utilregnelig, derfor veje tungere end hensynet til den utilregnelige lejer. Lejemålet må derfor kunne ophæves, da det er den eneste måde, hvorpå de øvrige lejeres frygt for nye overfald kan fjernes og formålet med de pågældende

bestemmelser i lejeloven dermed tilgodeses.

Foruden de her refererede afgørelser kan henvises til **U.2010.2599V**, hvor lejerens søn havde foretaget ildspåsættelse i opgangen. Handlingen var af en sådan karakter og grovhed, at lejerens flytning var påkrævet, **U.2007.642V**, hvor lejerens fjernelse var påkrævet og lejemålet ophævet som følge af lejerens søns begåede kriminalitet i umiddelbar tilknytning til beboelsen, **TBB 2013.105 B**, hvor et lejemål blev tilladt ophævet, da lejernes søn havde opbevaret skarpladte skydevåben i ejendommen. Boligretten fandt, at den blotte besiddelse af skarpladte våben var væsentlig misligholdelse, som kunne begrunde ophævelse, og **TBB 2005.407 B**, hvor et lejemål blev ophævet som følge af gentagne husordensovertrædelser begået af gæster til lejerens døtre.

Kapitel 3 | Udlejers sanktionsmuligheder

3.1 | Indledning

Den danske boliglovgivning tog sin begyndelse ved Lov af 9. juni 1916 om fastsættelse af husleje. Oprindeligt blev lejeaftaler hovedsageligt reguleret af formuerettens bærende princip om aftalefrihed, og den dagældende lovgivning indeholdt meget få regler om lejeforholdet.³⁶ I 1934 blev der imidlertid nedsat et udvalg med den opgave at udarbejde et lovforslag indeholdende mere almindelige regler om retsforholdet mellem udlejeren og lejerens ved leje af beboelseslejemål.³⁷ De manglende lovbestemmelser på området havde ført til ensidigt fastsatte kontraktvilkår, som varetog udlejernes interesser. Formålet med lovforslaget var derfor at opnå en retstilstand, hvor der blev taget tilbørligt hensyn til begge parter interesser.³⁸ Der var således et behov for at afklare udlejers og lejers indbyrdes retsforhold.

Udvalgets arbejde resulterede i Betænkning 1935/1, som dannede grundlag for Forslag til Lov om Leje, fremsat i Folketinget den 8. januar 1936. Forslaget blev vedtaget som L 1937 54. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgik, at den daværende retstilstand gav udlejeren en magt, der rakte videre, end det var nødvendigt til beskyttelse af hans interesser, og at der derfor var et behov for at give lejerens beskyttelse mod vilkårlighed.³⁹ Siden da er lovgivningen ændret adskillige gange, og parternes retsstilling i lejeforholdet er nu reguleret i lejeloven af 2010.⁴⁰

I relation til udlejers sanktionsmuligheder, åbnede vedtagelsen af L 2004 470 op for nye regler for behandling af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden i boliglejemål. Efter vedtagelsen af lejelovens §§ 79 a - 79 c er der i dag flere niveauer, som husordensovertrædelser kan bedømmes på. Udlejeren må derfor vælge, hvilken sanktion han ønsker forholdet bedømt efter i første instans. Valget må bero på overtrædelsens væsentlighed.⁴¹

Mener udlejeren, at forholdet vil kunne rettes ved en advarsel, eller ved at lejeforholdet gøres betinget, skal han give lejerens en påmindelse, der udtrykkeligt angiver, hvilke forhold der er

³⁶ Jf. Betænkning 1935/1 afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 7.

³⁷ Jf. Betænkning 1935/1 afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 5.

³⁸ Jf. Betænkning 1935/1 afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, side 7.

³⁹ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2851.

⁴⁰ Jf. LBKG 2010-08-11 nr. 963.

⁴¹ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 93.

uacceptable, jf. lejelovens § 79 b, stk. 2. Overtræder lejerens påmindelse, kan udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet. Overtrædelsen kan herefter medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Denne retsfølge vil således være den mindst indgribende, idet et betinget lejemål eller en advarsel giver lejeren mulighed for at rette for sig.

Er generne mere alvorlige, så lejeren bør fjernes fra ejendommen, kan udlejeren begynde sagen med en opsigelse, jf. lejelovens § 83, stk. 1, eller en ophævelse, jf. lejelovens § 93, stk. 1. Disse retsfølger vil naturligvis være mere indgribende for lejeren, idet konsekvensen vil være, at lejeforholdet bringes til ophør og lejeren skal fraflytte lejemålet.

3.2 | Indbringelse for huslejenævnet

3.2.1 | Historik

I marts 1994 nedsatte den daværende boligminister en arbejdsgruppe, som skulle undersøge mulighederne for at begrænse omfanget af husordensovertrædelser i boligbyggeri.⁴²

Lejeloven indeholdt på daværende tidspunkt hjemmel til, at udlejeren kunne opsiges eller ophæve lejemålet i tilfælde, hvor lejeren havde tilsidesat sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejendommen trods udlejerens påmindelse, herunder når lejeren ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde havde været til ulempe for ejendommen eller dens beboere.⁴³

Arbejdsgruppen afgav sin redegørelse i november 1994. Det blev i redegørelsen fremhævet, at der i forhold til gældende retspraksis var behov for en uddybning af, hvilke forhold der var så uacceptable, at de skulle medføre retsfølger for lejeren. Endvidere var der behov for, at de eksisterende retsfølger, det være sig opsigelse eller ophævelse, blev suppleret af retsfølger, der var mindre indgribende for lejeren. Til behandling af sager om husordensovertrædelser foreslog arbejdsgruppen oprettelse af et boligklagenævn.⁴⁴

På baggrund af arbejdsgruppens redegørelse og indhentede høringssvar blev der i lejeloven indført en forsøgsordning i Københavns og Århus Amter, som trådte i kraft 1. juli 1995.⁴⁵ Forsøgsordningen omfattede både private og almene lejemål og indebar i hovedtræk, at

⁴² Jf. Redegørelse fra arbejdsgruppen om overtrædelse af husordensregler i udlejningsbyggeri, Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 1-2.

⁴³ Jf. LBK nr. 823 af 12. oktober 1993, Bekendtgørelse af lov om leje, § 83, stk. 1, litra e, og § 93, stk. 1, litra g.

⁴⁴ Jf. Redegørelse fra arbejdsgruppen om overtrædelse af husordensregler i udlejningsbyggeri, Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 5-9.

⁴⁵ Jf. Lovforslag 1994/1 LSF 182, almindelige bemærkninger, lovforslagets indhold.

lejelovens regler om uacceptabel adfærd blev uddybet, og at der blev indført en række mindre indgribende retsfølger bestående af betinget opsigelse, flytning til anden bolig, søgning af anden bolig, økonomisk kompensation, arbejde i ejendommen, konfrontation og advarsel. Der blev endvidere oprettet regionale klagenævn til behandling af husordensovertrædelser.⁴⁶

Den 1. juli 1998 trådte lov om leje af almene boliger i kraft (L 1997 968). Med denne lov blev der indført landsdækkende og permanente regler om behandling af husordensovertrædelser for almene boliger. Lov om leje af almene boliger indførte endvidere beboerklagenævn i kommuner med almene boliger, som bl.a. fik tildelt kompetence til at behandle sager om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.⁴⁷

For de private lejemål fortsatte forsøgsordningen frem til 1. januar 2001, hvor den blev ophævet.⁴⁸ Ved samme lovændring blev der indført huslejenævn i alle kommuner. Huslejenævnene blev dog ikke tillagt kompetence til at behandle husordensovertrædelser, da man i stedet valgte at nedsætte et udvalg til at foretage en vurdering af indførelsen af en permanent ordning med behandling af husordenssager ved huslejenævnene.⁴⁹

Udvalget afgav i september 2003 en foreløbig redegørelse, som dannede grundlag for lovforslag L 78, fremsat den 13. november 2003 af socialministeren. I redegørelsen foreslog man indførelse af en ordning, hvor huslejenævnet kunne pålægge lejere, der havde tilsidesat god skik og orden, en retsfølge. Retsfølgerne bestod i, at lejeforholdet kunne gøres betinget, eller at lejeren blev meddelt en advarsel. Det blev endvidere foreslået at ændre ordningen om husordensovertrædelser i lov om leje af almene boliger, så ordningerne blev forholdsvise.⁵⁰

Lovforslaget, der blev vedtaget som L 2004 470, trådte i kraft den 11. juni 2004, og indeholdt nye regler for behandling af klager over husordensovertrædelse i boliglejemål. Reglerne blev indsat i lejelovens kapitel XII A (§§ 79 a- 79 c), og reglerne om opsigelse og ophævelse blev tilpasset disse. Lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og lejelovens § 93, stk. 1, litra g, blev således ved lovændringen revideret, så der i bestemmelserne henvises til § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, der

⁴⁶ Jf. L 1995 361, Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (forsøgsordning vedr. husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), § 4.

⁴⁷ Jf. Lov nr. 968 af 17. december 1997, lov om leje af almene boliger.

⁴⁸ Jf. L 2000 406, Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love. Forsøgsordningen blev inden da forlænget to gange, jf. L 1998 297, § 3, og L 1999 280, § 2.

⁴⁹ Jf. Foreløbig redegørelse fra udvalget vedrørende behandling af husordenssager ved huslejenævnene, Socialministeriet 2003, afsnit 1.2.

⁵⁰ Jf. Foreløbig redegørelse fra udvalget vedrørende behandling af husordenssager ved huslejenævnene, Socialministeriet 2003 og tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 4.

præciserer den adfærd, som kan medføre opsigelse eller ophævelse. Der kan herefter ikke ske opsigelse eller ophævelse, hvis forholdet alene kan rubriceres under § 79 a, stk. 1, nr. 9 eller nr. 10 eller § 79 a, stk. 2.⁵¹

Hvor sager om husordensovertrædelse i boliglejemaal før begyndte i boligretten, kan tvister nu behandles af huslejenævnet som første instans. Huslejenævnet udvides i disse sager med en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold, jf. boligreguleringsloven § 36, stk. 5. Den sagkyndige har alene en rådgivende funktion og har således ikke stemmeret i huslejenævnet.⁵²

3.2.2 | Behandling ved huslejenævnet

Med virkning fra 2004 er der således i lejelovens §§ 79 a - 79 c indført nye regler om lejerens overtrædelse af god skik og orden i lejeforholdet, som huslejenævnet herefter er kompetent til at behandle.⁵³ Tvister om husordensovertrædelse i boliglejemaal kan nu behandles af huslejenævnet som første instans. I lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-11 og stk. 2, er opregnet de gener, der kan medføre advarsel, eller at lejemålet gøres betinget.⁵⁴ Disse er opregnet ovenfor i kapitel 2 om tilsidesættelse af god skik og orden.

Huslejenævnet kan således tage stilling til, om der foreligger tilsidesættelse af god skik og orden i henhold til lejelovens § 79 a, og kan i givet fald pålægge lejereren retsfølger, jf. lejelovens § 79 b, stk. 1. En forudsætning for, at lejereren kan pålægges retsfølger efter bestemmelsen er dog, at overtrædelsen sker trods udlejerens påmindelse, jf. lejelovens § 79 b, stk. 2.

Udlejeren skal altså have givet den pågældende lejer en behørig påmindelse om, at dennes adfærd er i strid med god skik og orden, og at gentagelse af adfærden kan få retsfølger. Undlader lejereren herefter at rette sig efter denne påmindelse, kan sagen indbringes for huslejenævnet. Ved opsigelse og ophævelse gælder der, at påmindelsen skal meddele, at lejerens adfærd af den nævnte art er i strid med god skik og orden, og at gentagelse kan føre til opsigelse eller ophævelse. Gentagelsen skal ske inden for en kortere periode. Er der afgivet påmindelse f.eks. 2-3 år tidligere, vil en gentagelse, der ikke afviger væsentligt fra den tidligere overtrædelse, næppe kunne medføre, at lejemålet skal fraflyttes uden fornyet

⁵¹ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 92.

⁵² Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 91.

⁵³ Jf. Lov nr. 470 af 9. juni 2004 om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

⁵⁴ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 91.

påmindelse.⁵⁵

Huslejenævnet har mulighed for at pålægge lejereren to sanktioner, jf. lejelovens § 79 b, stk. 1. Huslejenævnet kan gøre lejeforholdet betinget, således at der, hvis lejereren inden for et år efter afgørelsen overtræder de af huslejenævnet fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves, jf. lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 1. Huslejenævnet har endvidere mulighed for at meddele lejereren en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget, eller at lejemålet opsiges eller ophæves, jf. lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 2.

Den mildeste form for sanktion efter lejelovens § 79 b er en advarsel efter stk. 1, nr. 2. Pålægges lejereren en advarsel, indeholder denne alene en meddelelse om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden i henhold til § 79 a kan føre til, at lejemålet via en ny huslejenævnsafgørelse gøres betinget efter nr. 1, eller at udlejereren har mulighed for at skride til opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet. Der er her tale om en generel advarsel, som kan anvendes i forhold til enhver form for husordensovertrædelse.

Det er i relation hertil vigtigt at bemærke, at hvis lejerens overtrædelse i strid med den givne advarsel kun er af en sådan karakter, der er omfattet af lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 9-10 og stk. 2, vil udlejereren alene kunne kræve lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og således altså ikke skride til opsigelse eller ophævelse, jf. henvisningen til § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, i lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og § 93, stk. 1, litra g. Den tidligere afgivne advarsel efter nr. 2 vil i den henseende blive anset som en påmindelse efter § 79 b, stk. 2.⁵⁶

Gøres lejemålet betinget efter lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 1, indebærer dette som anført, at lejereren skal overholde nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen. Huslejenævnet fastsætter betingelserne, som typisk består i, at lejereren ikke må gentage den uacceptable adfærd, der lå til grund for, at lejemålet blev gjort betinget, eller at lejereren ikke må tilsidesætte god skik og orden i henhold til § 79 a.⁵⁷

Som det fremgår af § 79 b, stk. 1, nr. 1, ophører virkningen af et betinget lejemål et år efter huslejenævnets afgørelse. Den betingede virkning kan dog godt gøres kortere. Ifølge forarbejderne til bestemmelsen kan lejemålet således gøres betinget i op til et år.⁵⁸ Overtræder lejereren de fastsatte betingelser inden deres ophør, vil lejeforholdet uden

⁵⁵ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 94.

⁵⁶ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 858.

⁵⁷ Tilsvarende kandidatspeciale af Emilie Nielsen: Husordenssager ved landets huslejenævn, side 7.

⁵⁸ Jf. Lovforslag 2003/1 LSF 78, de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

yderligere varsel kunne opsiges eller ophæves direkte, jf. henholdsvis lejelovens § 83, stk. 1, litra f, og lejelovens § 93, stk. 1, litra h.

Som omtalt ovenfor blev lejelovens § 83, stk. 1, litra e, om opsigelse og lejelovens § 93, stk. 1, litra g, om ophævelse ved lovændringen i 2004 ændret, så der i bestemmelserne henvises til lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, der således præciserer den adfærd, som kan medføre opsigelse eller ophævelse. Endvidere er der en henvisning til § 79 b, stk. 2, hvorefter forudgående påmindelse er nødvendig. Der kan således ikke ske opsigelse eller ophævelse, hvis forholdet alene kan rubriceres under nr. 9 eller 10 eller stk. 2. Her må lejeforholdet først af huslejenævnet gøres betinget.⁵⁹

3.3 | Opsigelse

3.3.1 | Historik

Første gang opsigelse fra udlejerens side (dengang benævnt "ejerens") blev behandlet i lejelovgivningen var i tillægsloven til den første huslejelov fra 1916. Heraf fremgik i § 1, at "*i Københavns, Frederiksberg og Gentofte Kommuner er Opsigelse fra Ejerens Side af de i Lov nr. 187 af 9de Juni 1916 omhandlede Lejemaal kun gyldig, naar vedkommende Huslejenævn giver Samtykke til Opsigelsen*".⁶⁰

Første gang opsigelse som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden blev reguleret var i lejeloven fra 1921 (L1921 150). Her fremgik det af lovens § 8, litra A, stk. 1, at "*i Kommuner, i hvilke Huslejenævn er nedsat, er ingen den 25. Juli 1918 eller senere af Ejeren foretagen Opsigelse af de under Loven henhørende Lejemaal retsgyldig uden Nævnets Godkendelse*", og videre i samme bestemmelses stk. 6, nr. 1, at "*Opsigelsen skal uden Forbehold godkendes, naar Lejeren efter det oplyste trods Ejerens gentagne Paalæg og trods Advarsel fra Nævnet har undladt at iagttage de almindelige for den paagældende Ejendom passende Hus- og Ordensregler*".⁶¹ Retsstillingen for kommuner, hvori der ikke var nedsat huslejenævn, blev ikke omtalt i loven.

3.3.1.1 | Lejelovens § 83, stk. 1, litra e

Opsigelsesbestemmelsen i den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra e, har følgende

⁵⁹ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 92.

⁶⁰ Jf. Lov nr. 392 af 22. december 1916 om Tillæg til og Forandringer i Lov nr. 187. af 9de Juni 1916 om Fastsættelse af Husleje.

⁶¹ Jf. Lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende Boligforholdene.

formulering: *”Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet”.*

Første gang bestemmelsen optrådte med denne ordlyd, det vil sige uden, at der skulle være tale om lejemål med en bestemt geografisk beliggenhed, var i lejeloven fra 1951. I denne lov fremgik det af § 68, stk. 1, nr. 7, at *”uanset bestemmelsen i § 67 kan lejereren opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel [...] når lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans egen eller hans husstands optræden eller forhold trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere, uden at der dog skønnes at foreligge forhold af en sådan beskaffenhed, at udlejereren bør kunne ophæve lejemålet uden varsel”.*⁶²

I ændringsloven af 1962 blev ordlyden af bestemmelsen ændret, således at der i § 65, stk. 1, nr. 8, blev foreskrevet, at lejereren kunne opsiges *”når lejereren eller medlemmer af hans husstand trods udlejerens påmindelse ikke iagttager god skik og orden i ejendommen, eller lejereren eller hans husstands optræden eller forhold trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere, uden at der dog skønnes at foreligge forhold af en sådan beskaffenhed, at udlejereren bør kunne ophæve lejemålet uden varsel”.*⁶³

I lejeloven fra 1979 blev ordlyden igen ændret, således at det af § 83, stk. 1, litra e, fremgik, at lejereren kunne opsiges *”når det må antages, at der trods udlejerens påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, eller der i øvrigt herved er opstået forhold, der er til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejereren kan ophæve lejeforholdet uden varsel”.*⁶⁴

Lejelovens § 83, stk. 1, litra e, fik sin nuværende formulering ved L 2004 470 i forbindelse med indsættelse af kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.⁶⁵

3.3.1.2 | Lejelovens § 83, stk. 1, litra g

Opsigelsesbestemmelsen i lejelovens § 83, stk. 1, litra g, har i dag følgende formulering: *”Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejereren at blive løst fra*

⁶² Jf. Lov om leje, lov nr. 251 af 14. juni 1951.

⁶³ Jf. Lov om leje, lov nr. 355 af 27. december 1958 med ændringer af 22. juni 1962.

⁶⁴ Jf. Lov om leje, lov nr. 237 af 8. juni 1979.

⁶⁵ Jf. Lov nr. 470 af 9. juni 2004 om ændring af Lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

lejeforholdet”.⁶⁶

Bestemmelsen blev indsat i lejeloven fra 1937 (L 1937 54) i kapitlet om ”Særlige Regler om Hus eller Husrum, der udlejes til Beboelse”. Af § 56, nr. 7, fremgik, at ”uanset bestemmelsen i § 55 kan Udlejeren opsiges Lejemaalet med det i Lejeforholdet gældende Varsel i følgende Tilfælde [...] naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særligt magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet”.⁶⁷ Bestemmelsen i § 55 indeholdt en regel om uopsigelighed fra udlejers side, hvis lejemalet ikke var bragt til ophør senest et år efter dets ikrafttræden.

Bestemmelsen i § 56, nr. 7, blev ved indførelsen ledsaget af bemærkningen om, at en sådan regel var nødvendig til udfyldning af paragraffens særlige regler, idet der ellers var fare for, at der i praksis ville opstå tilfælde, der ikke var forudset i de særlige regler, men hvor der var tale om vigtige hensyn, som kunne retfærdiggøre udlejerens krav om frigørelse.⁶⁸

Bestemmelsen indeholdt oprindeligt to legale eksempler: ”... navnlig hvor en offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn taler for at imødekomme udlejerens ønske”. I 1951 (L 1951 251) indsattes et yderligere legalt eksempel: ”... eller hvor udlejerens sygdom eller alder nødvendiggør antagelse af en funktionær til arbejde ved ejendommens drift, for hvis udførelse det er af betydning, at funktionæren bor i ejendommen”.

Ved lovændringen i 1979 (L 1979 237) udgik de tre legale eksempler, og bestemmelsen har herefter alene bestået af en generalklausul.⁶⁹ I bemærkningerne var det blot anført, at det ikke hermed var hensigten at foreslå en udvidelse af opsigelsesadgangen. Lovændringen var således ren redaktionel, idet de legale eksempler blot blev udtaget af lovteksten som værende overflødige. Retstilstanden forblev uændret, idet opsigelsesadgangen hverken var mere eller mindre omfattende end tidligere.⁷⁰

Det har altså ikke været hensigten at ændre retstilstanden, og de tidligere gældende eksempler må således fortsat antages at være vejledende. Disse hensyn og hensyn af tilsvarende karakter er dermed de ”vægtige grunde”, som en udlejer kan påberåbe sig med henblik på at kunne gennemføre en opsigelse efter lejelovens § 83, stk. 1, litra g. Som følge af bestemmelsens karakter af en generalklausul er det således op til domstolene på grundlag af et konkret skøn at fastlægge afgrænsningen for bestemmelsens anvendelse i praksis.⁷¹

⁶⁶ Litra g var indtil L 2004 470 litra f.

⁶⁷ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2803-2806.

⁶⁸ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2848.

⁶⁹ Jf. TBB 2001.131, Pump og Knudsen: Opsigelse og ophævelse af andre vægtige grunde, side 1.

⁷⁰ Jf. Kallehauge og Blom: Kommentar til Lejelovene I, side 313.

⁷¹ Jf. TBB 2001.131, Pump og Knudsen: Opsigelse og ophævelse af andre vægtige grunde, side 1.

3.3.2 | Opsigelse generelt

Langt den største del af private boligudlejninger sker på lejekontrakter med de lovmæssige begrænsninger i udlejerens mulighed for at opsiges en lejer. Bestemmelserne om udlejerens mulighed for opsigelse af boliger findes i lejelovens § 83. Andre lejeforhold end de frit opsigelige, der følger af lejelovens § 82, kan alene opsiges af udlejerens, såfremt en række betingelser er opfyldt. Opsigelsesbestemmelserne kan i henhold til præceptivitetsbestemmelsen i lejelovens § 92 ikke fraviges til skade for lejeren, så længe han ikke er opsagt af udlejerens. Disse to regler i kombination medfører, at de opsigelsesgrunde, der er opregnet i lovens § 83, er udtømmende.⁷²

Lejelovens § 83, stk. 1, omfatter de opsigelsesgrunde, der kan berettige til udlejerens opsigelse af lejeren, herunder lejerenes tilsidesættelse af god skik og orden, som fremgår af § 83, stk. 1, litra e. Endvidere fremgår den bredt formulerede regel om, at lejemål kan opsiges af udlejer, ”når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende” af § 83, stk. 1, litra g. Opsigelsen kan ske med det varsel, som fremgår af lejekontrakten, jf. dog lejelovens § 86.

Som omtalt i afsnit 2.1 gælder adfærdsnormen for lejere overalt på den pågældende ejendoms område, og det er således ikke kun i selve lejemålet, men også i opgangen og på fællesarealer mv., at reglerne om god skik og orden skal iagttages. Endvidere vil andre forhold, herunder grovere chikane forøvet uden for ejendommens område mod andre lejere eller udlejerens, efter omstændighederne kunne være tilstrækkeligt grundlag for en opsigelse.⁷³

3.3.3 | Opsigelse som følge af husordensovertrædelser

Hvis en lejer ikke kan opføre sig ordentligt i relation til lejeforholdet og eksempelvis handler i strid med en gældende husorden, har udlejerens mulighed for at opsiges lejeforholdet med begrundelsen, at lejeren handler i strid med god skik og orden. Efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, kan lejeren opsiges, når han ”har tilsidesat god skik og orden ... og forholdet er af en sådan karakter, at lejerenes flytning er påkrævet”. Reglen betegnes ofte som den milde misligholdelse, idet den identiske bestemmelse i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, giver udlejerens adgang til at ophæve lejemålet.⁷⁴

Lejelovens § 83, stk. 1, litra e, er altså enslydende med ophævelsesgrunden i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, men opsigelsesreglen har et selvstændigt anvendelsesområde og kan bruges,

⁷² Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 330.

⁷³ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 354.

⁷⁴ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 853.

hvor forholdet ikke er af så alvorlig karakter, at udlejerens kan ophæve lejemålet uden varsel. De fleste sager om husordensovertrædelser drejer sig om støjgener, afvigende adfærd eller trusler, færre om husdyr, og enkelte om egentlig fysisk eller psykisk vold. Særligt grove tilfælde af misligholdelse af lejeforholdet kan medføre ophævelse af lejemålet, mens de mindre grove kan føre til opsigelse. Da det for udlejerens kan være svært at afgøre, om et forhold af domstolene vil blive bedømt efter den ene eller anden bestemmelse, vil han have mulighed for at henvise til § 93, stk. 1, litra g, om ophævelse, og subsidiært til § 83, stk. 1, litra e, om opsigelse.⁷⁵

Lejerens pligt til at iagttage god skik og orden i ejendommen følger som nævnt direkte af reglen i lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-10, som beskriver en række forskellige typer af husordensovertrædelser, samt en opsamlingsbestemmelse i § 79 a, stk. 1, nr. 11, ”når lejerens i øvrigt udøver adfærd, der er til gene for ejendommen og de pågældende personer”.⁷⁶ Den adfærd, som kan begrunde opsigelse, er omtalt nærmere ovenfor i kapitel 2 om tilsidesættelse af god skik og orden. Det er kun manglende iagttagelse af reglerne i lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-8, og nr. 11, der kan give anledning til opsigelse. Undtaget er således støjende adfærd efter nr. 9, (lovligt) husdyrhold, der ikke er til væsentlig gene efter nr. 10, samt husdyrhold i strid med lejeaftalen eller en husorden efter § 79 a, stk. 2. Disse forhold kan dog give anledning til pålæggelse af retsfølger efter lejelovens § 79 b.

I **GD 2000/14 Ø** havde en lejer adskillige gange tilsidesat god skik og orden i form af støjgener, hærverk og henstilling af effekter mv. Som følge heraf havde udlejerens gentagne gange sendt påkrav til lejerens. Da adfærden fortsatte, ophævede, subsidiært opsagde udlejerens lejemålet. Ophævelsen henholdsvis opsigelsen blev ikke effektueret.

På grund af klager fra ejendommens øvrige beboere, indbragte udlejerens sagen for boligklagenævnet, som meddelte lejerens en advarsel. Efter nye klager fra beboeren indbragte udlejerens på ny sagen for boligklagenævnet, som traf afgørelse om betinget opsigelse af lejemålet. Efter nye overtrædelser af god skik og orden i form af støjgener, fund af kanyler, indretning af værksted mv. opsagde udlejerens lejemålet under henvisning til boligklagenavnets afgørelse.

Boligretten fandt det tilstrækkeligt godtgjort, at lejerens gentagne gange havde tilsidesat lejekontraktens og husordenens bestemmelser om god skik og orden og at lejerens ikke havde rettet for sig trods gentagne påmindelser fra udlejerens. Der forelå herefter en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, som berettigede udlejerens til at opsiges lejeforholdet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e. Landsretten stadfæstede dommen.

⁷⁵ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 94.

⁷⁶ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 353.

I denne sag havde udlejeren som følge af lejerens gentagne overtrædelser af god skik og orden ophævet, subsidiært opsagt lejemålet. Dette blev dog ikke effektueret. På baggrund af nye klager blev lejeren af beboerklagenævnet i første omgang meddelt en betinget opsigelse af lejemålet. Udlejeren opsagde herefter lejeren, da denne på ny tilsidesatte reglerne for god skik og orden i ejendommen. Det fremgår af lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 1, at konsekvensen af, at et lejeforhold gøres betinget, er, at fornyet overtrædelse kan medføre opsigelse eller ophævelse efter reglerne i lejelovens kapitel XIII og XIV. I denne sag vurderede boligklagenævnet imidlertid, at lejerens adfærd skulle medføre en betinget opsigelse, selvom udlejeren havde ophævet, subsidiært opsagt lejemålet. Det fremgår af boligrettens begrundelse og konklusion, at det efter bevisførelsen fandtes tilstrækkelig godtgjort, at lejeren havde overtrådt lejekontrakten og husordenens bestemmelser om god skik og orden, hvorefter der forelå en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, der berettigede udlejeren til at opsige lejeforholdet. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Afgørelsen er et eksempel på, at retten skal træffe sin afgørelse på grundlag af de af parterne fremsatte krav (forhandlingsprincippet)⁷⁷. Det fremgår af sagens præmisser, at der var tale om *væsentlig misligholdelse* af lejeforholdet, hvilket vil kunne begrunde en ophævelse af lejemålet, men idet udlejeren havde opsagt lejeren under henvisning til beboerklagenævnets afgørelse, blev opsigelsen således afgørelsens resultat. Forhandlingsprincippet er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 3.4.3.

Se også GD 1995/20 B, hvor hverken opsigelse eller ophævelse fandtes berettiget.

I **GD 1995/20 B** henholdsvis opsagde og ophævede udlejeren lejerens lejemål. Baggrunden herfor var gentagne klager fra beboere i de omkringliggende lejemål over lejerens støjende og voldelige adfærd. Under sagen redegjorde de klagende lejere for, at lejeren spillede meget høj musik. Andre naboer redegjorde for, at de ikke var generet af støj fra lejeren. Boligretten fandt det efter bevisførelsen ikke tilstrækkeligt godtgjort, at lejeren ved støjende adfærd havde været til ulempe for de øvrige beboere, og fandt det desuden ikke bevist, at lejeren skulle have fremsat trusler om vold, eller at hun ved psykisk vold havde været til gene for beboere i bebyggelsen. Udlejeren var derfor ikke berettiget til at opsige eller ophæve lejemålet.

I denne sag havde udlejeren ligeledes påberåbt sig flere mulige sanktioner, idet han havde opsagt lejemålet under henvisning til lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og ophævet lejemålet under henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra g. Udlejeren havde imidlertid ikke løftet bevisbyrden for, at lejeren havde tilsidesat god skik og orden, og opsigelse eller ophævelse af

⁷⁷ Jf. Gomard og Kistrup: Civilprocessen, side 30.

lejemålet var således ikke berettiget.

I **U.2003.1373V** blev et lejemål i et almennyttigt byggeri ophævet og opsagt på grund af lejerens papiroplag i lejligheden, der medførte stærk brandfare og fare for belastningsbrud.

Udlejeren skulle i forbindelse med almindelig vedligeholdelse ind i lejerens lejlighed for at male vinduer og kunne i den forbindelse konstatere, at lejeren havde store mængder af papir opmagasineret i lejemålet. Som følge heraf sendte udlejeren et brev til lejeren, hvori udlejeren angav, at forholdene i lejemålet var uacceptable, idet der var tale om klar misligholdelse og vanrøgt af det lejede. Udlejeren gjorde i brevet opmærksom på faren ved det opmagasinerede papirmateriale, idet det havde en tyngde, der kunne være ødelæggende for ejendommens bærende elementer og endvidere udgjorde en stor brandfare. Udlejeren fastsatte en frist for lejeren for at rydde lejemålet for papiroplaget. Hvis lejeren ikke imødekom denne frist, ville sagen overgå til advokat med henblik på lejerens udsættelse af lejemålet.

Da lejeren ikke efterkom udlejeren anvisninger, ophævede udlejeren herefter lejemålet med henvisning til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7 og 12. Samtidig opsagde udlejeren lejemålet med henvisning til lov om leje af almene boliger § 85, stk. 1, nr. 3 og 6, jf. § 81, stk. 1, nr. 3 og 11, sammenholdt med § 80, stk. 2. Lejeren gjorde indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen.

Under sagen blev der afholdt syn og skøn med en ingeniør og en beredskabsinspektør som syns- og skønsmænd. Efter bevisførelsen fastslog landsretten, at vægten af lejerens papiroplag oversteg gældende normer for belastning i en ejendom som den pågældende med det dobbelte. Ved yderligere belastning, f.eks. i form af flere personers ophold i lejligheden, kunne der være risiko for belastningsbrud. Hertil kom, at papiroplaget var stærkt brandfarligt. Under disse omstændigheder var lejerens flytning fra ejendommen påkrævet, og udlejeren var derfor berettiget til at opsige lejemålet i medfør af lov om leje af almene boliger § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 11.

Det er overraskende, at landsretten alene tiltrådte, at betingelserne for *opsigelse* af lejemålet var opfyldt. Når papiroplaget som anført i præmisserne netop var ”stærkt brandfarligt”, skulle man således synes, at også betingelserne for *ophævelse* af lejemålet var opfyldt, jf. væsentlighedskravet i lejelovens § 94, stk. 1.

I **TBB 1998.238 B** indebar systematisk salg af hash i et ikke ubetydeligt omfang tilsidesættelse af god skik og orden, hvorefter opsigelse efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, var berettiget.

I denne sag opsagde udlejeren den 27. september 1996 et lejemål på baggrund af klager fra naboer og genboer over ulovlige aktiviteter. Udlejeren og lejeren enedes imidlertid om at stille opsigelsen i bero under forudsætning af, at lejemålet ikke anvendtes til ulovlige

formål, og at der ikke fremkom berettigede klager fra ejendommens øvrige lejere over ulovlig eller generende benyttelse af lejemålet. Ved brev af 29. maj 1997 opsagde udlejereren på ny lejemålet under henvisning til parternes aftale og begrundet i oplysninger fra politiet om, at der foregik handel med euforiserende stoffer fra lejemålet. Lejeren fremkom med indsigelse mod opsigelsen, og bestred at der skete salg af hash fra lejemålet.

Under sagen gjorde udlejereren gældende, at opsigelsen var berettiget efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, om tilsidesættelse af god skik og orden, eller lejelovens § 83, stk. 1, litra g, hvorefter opsigelse kan ske, såfremt vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejereren at blive løst fra lejeforholdet.

Efter bevisførelsen, bl.a. et vidneudsagn fra en kriminalassistent, der bevidnede, at lejemålet var et salgssted med dagligt salg af hash, fandt boligretten, at udlejereren havde antageliggjort, at der var foregået et systematisk salg af hash i et ikke ubetydeligt omfang. Herved fandtes lejeren at have tilsidesat god skik og orden, hvorefter opsigelse efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, var berettiget.

Anvendelsen af udtrykket ”antageliggjort” i præmisserne i TBB 1998.238 B må anses for mindre heldig. For at retten kan godkende en opsigelse eller ophævelse af et lejemål, må det således kræves, at der er ført bevis for, at den tilsidesættelse af god skik og orden, der ligger til grund for opsigelsen eller ophævelsen, har fundet sted. Er parterne i en sag uenige om en del af sagsfremstillingen, hvilket var tilfældet i denne sag, hvor lejeren bestred, at der foregik handel med euforiserende stoffer fra ejendommen, må retten træffe en bevisafgørelse, det vil sige en afgørelse der tager stilling til, hvordan der faktiske hændelsesforløb antages at have været, jf. retsplejelovens § 344, stk. 1. En sandsynliggørelse, eller som i dommen en antageliggørelse, kan således ikke anses for tilstrækkeligt. Hvor meget der skal til for, at et forhold kan anses for bevist, beror på rettens frie bedømmelse af de beviser, der føres under sagen.⁷⁸

Foruden de her refererede afgørelser kan henvises til **U.1997.490V**, hvor lejernes opsætning af en parabolantenne i strid med ejendommens husorden ikke fandtes at være misligholdelse af en sådan karakter, at det kunne begrunde ophævelse eller opsigelse af lejemålet efter lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og § 83, stk. 1, litra e, **GD 1994/42 B**, hvor udlejereren havde været berettiget til at opsiges lejerens lejemål i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra e. Lejeren havde udvist støjende adfærd i form af meget støjende fester med råben og musik. Boligretten fandt, at episoderne med støj i såvel antal som omfang gik væsentligt ud over, hvad der lejlighedsvist må påregnes, og udlejereren var således berettiget til at opsiges lejemålet,

⁷⁸ Jf. Gomard og Kistrup: Civilprocessen, side 641-642.

og **GD 1986/15 B**, hvor lejerens blev opsagt under henvisning til, at hun og hendes gæster flere gange havde udvist støjende og voldelig adfærd. Det blev lagt til grund, at lejerens før opsigelsen groft havde krænket husordenen og derved havde påført de øvrige lejere gener, der gik langt ud over, hvad disse lejere burde tåle.

Den sidste opsigelsesgrund i lejelovens § 83, stk. 1, er bestemmelsens litra g, der tillader opsigelse, ”når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet”. Bestemmelsen benyttes i de tilfælde, hvor udlejerens bør have en mulighed for at opsiges, men hvor ingen anden bestemmelse kan anvendes. Den opfattes som en opsamlingsbestemmelse og medtages ofte som supplement til andre bestemmelser for at sikre, at der er taget forbehold for opsigelsens gennemførelse, hvis en af de øvrige bestemmelser ikke passer fuldt ud på det, der har ført til opsigelsen.⁷⁹

Se således GD 2001/32 Ø, hvor landsretten fandt, at en lejers skrivelse til Lejernes LO med beskyldninger om udlejerens ikke fandtes at være en så grov krænkelse af udlejerens, at det kunne begrunde ophævelse eller opsigelse af lejemålet.

I **GD 2001/32 Ø** havde en lejer i et brev til Lejernes LO brugt udtrykket ”svindel” om udlejerens måde at føre vedligeholdelsesregnskab på. Udlejerens havde som følge heraf følt sig stærkt krænket og havde ophævet lejemålet.

Under sagen gjorde udlejerens gældende, at lejerens beskyldning var stærkt æreskrænkende og at ytringen var blevet udbredt, idet Lejernes LO havde videresendt brevet til huslejenævnet. Lejerens oplyste, at han ikke havde regnet med, at Lejernes LO ville videresende brevet, og gjorde gældende, at udlejerens selv havde givet anledning til udtalelsen.

Landsretten fandt ikke, at skrivelsen udgjorde en så grov krænkelse af udlejerens, at denne var berettiget til at ophæve lejemålet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra j [nu l] eller til at opsiges lejemålet i medfør af lejelovens § 83, stk. 1, litra f [nu g].

Bestemmelsen i lejelovens § 83, stk. 1, litra g, har dog også en selvstændig betydning, hvilket bedst ses af bestemmelsens ordlyd før vedtagelse af L 1979 237. Indtil da indeholdt bestemmelsen som nævnt en eksemplificering af hensyn, der kunne berettige til opsigelse. Disse var ”offentlige interesser”, ”betydelige erhvervsmæssige hensyn” og tilfælde, ”hvor udlejerens sygdom eller alder nødvendiggør antagelse af funktionær til arbejde ved ejendommens drift”. Selv om sådanne hensyn ikke længere udtrykkeligt fremgår af reglen,

⁷⁹ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 106-107.

kan de stadig anses for at være forhold, der kan berettige til opsigelse.⁸⁰

For andre afgørelser, hvor lejelovens § 83, stk. 1, litra g, er anvendt som supplement til andre bestemmelser, se **GD 2000/14 Ø**, hvor en udlejer som følge af lejerens støjende adfærd og hærværk ophævede, subsidiært opsagde et lejemål under henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra g og j [nu l] og lejelovens § 83, stk. 1, litra e og f [nu g]. Opsigelsen fandtes berettiget, og **GD 2001/47 Ø**, hvor en udlejer ophævede, subsidiært opsagde et lejemål som følge af lejerens søns tilsidesættelse af god skik og orden. Disse afgørelser er nærmere behandlet ovenfor.

3.4 | Ophævelse

3.4.1 | Historik

Den 8. januar 1936 blev der, som omtalt ovenfor i afsnit 3.1, fremsat et ”Forslag til Lov om Leje”. Dette lovforslag blev udarbejdet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934 på baggrund af Betænkning 1935/1. Loven blev vedtaget i 1937 som L 1937 54.

Det var første gang, der blev indført bestemmelser, der begrænsede udlejerens adgang til at hæve lejemålet.⁸¹ Dette blev begrundet med et behov for at afklare udlejerens og lejerens indbyrdes retsforhold i spørgsmålet om, i hvilke tilfælde lejerens brugsret burde ophøre på grund af misligholdelse fra lejerens side. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgik, at i mangel på lovbestemmelser, der regulerede forholdet, måtte udlejerens efter lovgivningens almindelige grundsætninger være beføjet til at hæve lejemålet, når der var tale om væsentlig misligholdelse fra lejerens side. Herefter fremgik det, at *”den nugældende Retstilstand giver formentlig Udlejerne en Magt, som gaar videre, end det er foreneligt med Hensynet til Lejernes Beskyttelse mod Vilkaarlighed, og ogsaa betydeligt videre, end det er nødvendigt til Værn for Udlejernes berettigede Interesser”*.⁸²

Det bemærkedes hertil, at kun gennem lovgivningen var det muligt at påse, at begge parter interesser blev iagttaget, således at man på den ene side sikrede, at udlejerens ikke blev udsat for at skulle beholde en lejer, som han ”ikke kunne være tjent med”, og på den anden side sikrede, at lejeren ikke blev udsat for at fortabe sin brugsret til et lejemål som følge af årsager, der ikke kunne tillægges afgørende vægt.⁸³ Den retstilstand, der blev henvist til i

⁸⁰ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 358.

⁸¹ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 184.

⁸² Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2851.

⁸³ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2852.

bemærkningerne til loven, var boligloven fra 1921 (L 1921 150), der alene angav, at *"ejerens ret til at ophæve Lejemaalet paa Grund af Misligholdelse er ham forbeholdt"*, jf. dennes § 8, litra B.

3.4.1.1 | Lejelovens § 93, stk. 1, litra g

Ophævelsesbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, har i dag følgende formulering: *"Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet"*.

Bestemmelsen blev første gang indsat i lejeloven fra 1937 (L 1937 54) i kapitlet *"Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet"*. Af lejeloven af 1937 fremgik det af § 67, stk. 1, nr. 8, at *"Udlejeren kan, uanset at der ifølge nærværende Lov eller ifølge Aftale tilkommer Lejeren Uopsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemaalet i følgende Tilfælde ... hvis Lejeren trods Udlejerens Paamindelse tilsidesætter sine Pligter til at iagttage god Skik og Orden i Ejendommen"*.⁸⁴

I lejeloven fra 1951 blev bestemmelsens ordlyd udvidet til også at omfatte husstandsmedlemmer, således at det af § 112, stk. 1, nr. 10, fremgik, at udlejereren kunne ophæve lejemålet, *"hvis lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans eller hans husstands optræden eller forhold trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere"*.⁸⁵

Af lejeloven fra 1979 fremgik af § 93, stk. 1, litra g, at udlejereren kunne ophæve lejemålet, *"når lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans forhold trods udlejerens påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere"*.⁸⁶ Hensigten med bestemmelsen var således den samme, men ordlyden blev ændret.

Lejelovens § 93, stk. 1, litra g, fik sin nuværende formulering ved L 2004 470 i forbindelse med indsættelse af kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.⁸⁷

⁸⁴ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2809-2810.

⁸⁵ Jf. Lov om leje, lov nr. 251 af 14. juni 1951.

⁸⁶ Jf. Lov om leje, lov nr. 237 af 8. juni 1979.

⁸⁷ Jf. Lov nr. 470 af 9. juni 2004 om ændring af Lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

3.4.1.2 | Lejelovens § 93, stk. 1, litra l

Ophævelsesbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra l, har i dag følgende formulering: *”Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet”*.⁸⁸

Bestemmelsen, der ligeledes blev indført ved L 1937 54, havde oprindeligt ordlyden *”Udlejeren kan, uanset at der ifølge nærværende Lov eller ifølge Aftale tilkommer Lejeren Uopsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemaalet i følgende Tilfælde: Hvis Lejeren i øvrigt misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet”*, jf. § 67, stk. 1, nr. 10.⁸⁹

Bestemmelsens ordlyd forblev uændret indtil lejeloven af 1979. Her blev indledningen til bestemmelsen ændret, således at det af § 93, stk. 1, fremgik, at *”udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde [...]”*, hvorefter ordlyden var den samme, nemlig *”hvis lejeren i øvrigt misligholder nogen ham ifølge lejemålet påhvilende forpligtelse på sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet”*, jf. litra l.⁹⁰ Denne formulering er siden forblevet uændret.

Bestemmelserne i lejelovens § 93, stk. 1, litra g og l, (daværende § 67, stk. 1, nr. 8 og 10) blev ved indførelsen i L 1937 54 ledsaget af følgende bemærkninger: *”I Henhold til de anførte Betragtninger har man i § 67 stillet Forslag om, at Udlejeren skal være berettiget til uden Varsel at ophæve Lejemaalet i en Række nærmere angivne Tilfælde. Da det imidlertid ikke lader sig gøre gennem Enkeltregler udtømmende at angive, hvilke Forhold der må anses for at være af saa væsentlig Betydning, at Brugsrettens Ophør er nødvendig til Værn for Udlejerens Interesser, har man i Stk. 1, post 10, foreslaaet optaget en almindelig Regel, gaaende ud paa, at Lejemaalet straks kan ophæves af Udlejeren ”hvis Lejeren i øvrigt” (d.e. uden for de i Post 1-9 særligt nævnte tilfælde) ”misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa en saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet”. I denne Bestemmelse indeholdes altsaa Hovedreglen, mens Bestemmelserne i posterne 1-9 gør denne Hovedregel anvendelig på visse Tilfælde”*.⁹¹ Det må på denne baggrund lægges til grund, at anvendelsen af generalklausulen i § 93, stk. 1, litra l, styres af den karakter og det niveau, der er anlagt ved beskrivelsen af misligholdelsesgrundene i de særlige

⁸⁸ Bestemmelsen blev ved L 2001 447 ændret fra litra j til litra k og ved L 2004 470 ændret fra litra k til litra l.

⁸⁹ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2809-2810.

⁹⁰ Jf. Lov om leje, lov nr. 237 af 8. juni 1979.

⁹¹ Jf. Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II, spalte 2852.

ophævelsestilfælde i § 93, stk. 1, litra a-k.⁹²

3.4.2 | Ophævelse generelt

En ophævelse af et lejemål forudsætter, at den indgåede lejekontrakt er misligholdt. I den forbindelse er udlejerens mulighed for at ophæve en lejekontrakt begrænset til reglerne i lejelovens kap XIV, der er ufravigelige, jf. præceptivitetsbestemmelsen i lejelovens § 96.⁹³

I lejelovens § 94, stk. 1, genfindes det velkendte obligationsretlige princip om, at kontraktforhold alene kan ophæves, hvor misligholdelsen er væsentlig. Af bestemmelsen fremgår, at ”skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen”. Lejelovgivningens bestemmelser om væsentlighed er præceptive, hvorfor parterne ikke på forhånd kan aftale, hvad der skal anses for væsentligt, sådan som man ellers kender det fra obligationsretten, hvor aftalefriheden er et grundlæggende princip.

Væsentlighedskravet omfatter i henhold til almindelige obligationsretlige principper to elementer. Misligholdelsen skal, udover at være væsentlig, også være kendelig for den, der misligholder.⁹⁴ Reglen om kendelighed skal ses i sammenhæng med påbudsreglerne, som bl.a. følger af lejelovens § 79 b, stk. 2, hvorefter lejeren kun kan pålægges retsfølger som følge af sin tilsidesættelse af god skik og orden, hvis denne tilsidesættelse sker på trods af udlejerens påmindelse. Når lejeren har modtaget en påmindelse fra udlejeren i form af et påbud om at ændre en given, uacceptabel adfærd, er det således også kendeligt for lejeren, at en overtrædelse heraf vil være en væsentlig misligholdelse for udlejeren, der kan begrunde ophævelse.

Specielt for det lejeretlige område gælder som anført, at reglen om væsentlighed i medfør af § 96 ikke kan fraviges til skade for lejeren. Det kan derfor ikke gyldigt være aftalt, at udlejeren skal kunne ophæve lejemålet i situationer, hvor misligholdelsen fra lejerens side er uvæsentlig. Samtidig indebærer præceptivitetsbestemmelsen, at udlejeren fratages muligheden for at hæve af andre årsager end dem, der udtrykkeligt er opremset i lejelovens § 93, stk. 1.⁹⁵

Som følge af præceptivitetsbestemmelsen kan det heller ikke aftales, at lejeren kan pålægges

⁹² Jf. TBB 2001.131, Pump og Knudsen: Opsigelse og ophævelse af andre vægtige grunde, side 2.

⁹³ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 161.

⁹⁴ Jf. Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, side 218-219 og Ussing: Obligationsretten, almindelig del, side 85-86.

⁹⁵ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 417-418.

strengere retsfølger, end hvad lejelovens § 95 angiver som konsekvenser over for lejeren i forlængelse af en ophævelse af lejemålet.⁹⁶

Det fremgår af lejelovens § 94, stk. 2, at udlejeren i visse tilfælde (§ 93, stk. 1, litra a-f) ikke kan hæve lejeaftalen, hvis lejeren har rettet for sig, inden der er hævet. Det er derfor afgørende at slå fast, hvornår ophævelsen er kommet frem.⁹⁷ Ved vurderingen af, om en misligholdelse er væsentlig eller ej, er det således alene forholdene på ophævelsestidspunktet, der skal tages i betragtning. Det er derfor uden betydning for ophævelsen, om lejeren efterfølgende har ændret adfærd, eller om omstændighederne senere er blevet således, at gentagelse af misligholdelsen næppe kan forventes.⁹⁸

3.4.3 | Ophævelse som følge af husordensovertrædelser

Hvis en lejer misligholder den indgåede lejeaftale, fordi han handler i strid med god skik og orden i ejendommen, vil udlejeren i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra g, kunne ophæve lejemålet. Det er dog en forudsætning, at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. Det er endvidere en forudsætning, at lejeren forinden har fået en påmindelse, jf. henvisningen i § 93, stk. 1, litra g, til § 79 b, stk. 2. Om kravet om en forudgående påmindelse se i øvrigt afgørelsen gengivet i U.2010.2599V omtalt nedenfor. Ophævelsen har den konsekvens, at lejeren skal fraflytte lejemålet straks.⁹⁹

Som tidligere omtalt er det efter indføjelser af lejelovens § 79 a ved L 2004 47 nu, ligesom i § 81 i lov om leje af almene boliger, udførligt beskrevet i loven, i hvilke tilfælde der foreligger tilsidesættelse af god skik og orden, som kan berettige til ophævelse af lejemålet.

Således henvises i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, til overtrædelser af lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og nr. 11. De enkelte overtrædelser er behandlet ovenfor i kapitel 2 om tilsidesættelse af god skik og orden.

Ifølge lejelovens § 93, stk. 1, litra g, kan et lejemål herefter ophæves, hvis lejeren har tilsidesat god skik og orden i ejendommen, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. Endvidere præciseres det i lejelovens § 27, at udlejeren er forpligtet til at ophæve lejemålet, hvis det er nødvendigt for at opretholde god skik og orden.¹⁰⁰ Ordlyden i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, er identisk med § 90, stk. 1, nr. 7, i lov om leje af almene boliger.

⁹⁶ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 885-886.

⁹⁷ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 162.

⁹⁸ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 420.

⁹⁹ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 885.

¹⁰⁰ Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 320.

Se således **U.2010.2599V**, hvor en lejer, hvis søn havde foretaget forsætlig ildspåsættelse i opgangen, blev tilpligtet at fraflytte ejendommen.

I sagen satte lejerens 14-årige søn ild i en barnevogn, som var placeret i den opgang, hvor lejerens lejlighed var beliggende, og forlod stedet uden at forsøge at slukke ilden. Som følge heraf ophævede udlejereren lejemålet. Der blev efterfølgende afholdt et møde mellem lejeren og udlejereren, og afdelingsbestyrelsen traf beslutning om, at ophævelsen skulle fastholdes.

Landsretten fandt, at handlingen var af en sådan karakter og grovhed, at lejerens fraflytning var påkrævet, jf. lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7.

Afgørelsen er interessant, fordi ophævelsen skete uden, at der forinden var givet lejeren en påmindelse, hvilket ellers som tidligere nævnt er en betingelse for at kunne ophæve et lejemål i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, og den identiske bestemmelse i lejelovens § 93, stk. 1, litra g.

Under sagen havde udlejereren gjort gældende, at forholdet var af en sådan karakter, at det ikke under de foreliggende omstændigheder var påkrævet, at der forinden var givet lejeren en påmindelse. Lejeren havde gjort gældende, at fraflytning ikke var påkrævet, men havde for det tilfælde, at landsretten måtte fastslå, at fraflytning var påkrævet, udtrykkeligt frafaldet at gøre gældende, at det var et krav, at udlejereren inden ophævelse af lejemålet skulle have givet lejeren en påmindelse.

Boligretten tog lejerens påstand om frifindelse til følge og fandt således ikke, at sønnens enkeltstående ildspåsættelse var af så grov karakter, at lejemålet kunne ophæves, uden at der forinden var afgivet sædvanlig påmindelse efter lov om leje af almene boliger § 82, stk. 2. Landsretten kom til modsatte resultat. I afgørelsen fastslog landsretten indledningsvis, at lejerens søns handlinger var af en sådan karakter og grovhed, at lejerens fraflytning var påkrævet. På denne baggrund og med henvisning til, at lejeren ikke havde gjort gældende, at udlejereren inden ophævelsen af lejemålet skulle have givet lejeren en påmindelse, tog landsretten udlejerens påstand om, at lejeren med omgående virkning skulle fraflytte lejligheden, til følge.

Præmisserne kan ikke forstås på anden måde, end at landsretten var enig i, at ophævelse efter lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, og dermed også lejelovens § 93, stk. 1, litra g, i alle tilfælde, uanset forholdets grovhed, kræver en forudgående påmindelse, og at lejeren derfor ville være blevet frifundet, hvis han havde gjort et anbringende herom gældende. Afgørelsen er således et resultat af, at parternes ret til at råde over processen i en civil retssag (dispositionsprincippet) må respekteres, og at retten skal træffe sin afgørelse på

grundlag af de af parterne fremsatte krav (forhandlingsprincippet), også selv om der ved parternes dispositioner og anbringender sker fravigelse af præceptive regler som her i lov om leje af almene boliger § 4, stk. 1, og lejelovens § 96.¹⁰¹ På denne baggrund må det konkluderes, at afgørelsen har ringe retskildemæssig værdi i relation til påkravets betydning, men afgørelsen har fortsat retskildemæssig værdi for vurderingen af, hvorvidt der kan ske ophævelse af et lejemål.

I **TBB 2005.407 B** blev et lejemål ophævet på grund af gentagne husordensovertrædelser begået af unge mænd, der var givet adgang til lejemålet. I denne sag var der tale om en lejer, som henover sommeren 2004 i perioder af nogle dage ad gangen opholdt sig i sit kolonihavehus og i den forbindelse overlod lejemålet til sine to teenagedøtre. Disse døtre blev til stadighed over hele sommeren opsøgt af nogle unge mænd, der tilsidesatte god skik og orden og i tre tilfælde begik hærværk mod en gadedør. Overtrædelserne blev påtalt over for lejeren ved flere skriftlige henvendelser. Ved en skrivelse af 14. september 2004 ophævede udlejeren lejemålet i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, 3, 5, 6 og 11.

Boligretten udtalte, at det fandtes bevist, at lejerens døtres gæster over hele sommeren 2004 generede med uacceptabel støj ved afspilning af høj musik, råben, skrigen, banken på trappeopgangsdøren og knallertkørsel i strid med lov om leje af almene boliger § 81, stk. 1, nr. 5, samt at de ved tre tilfælde havde begået hærværk mod gadedøren i strid med samme bestemmelses nr. 6. Boligretten fandt det endvidere godtgjort, at de unge mænd havde ytret trusler om vold i strid med bestemmelsens nr. 2. Retten lagde til grund, at lejeren trods advarsler fra udlejeren tillod de unge mænd at opsøge sit lejemål, selvom deres adfærd var i strid med god skik og orden, og lejeren blev herved anset for ansvarlig for deres overtrædelser.

Idet overtrædelserne ansås for at være af en sådan karakter, at lejerens fraflytning var påkrævet, godkendte boligretten udlejeren ophævelse af lejemålet i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, 3, 5 og 6.

I denne afgørelse kom boligretten frem til, at udlejeren som følge af lejerens gæsters tilsidesættelse af god skik og orden i form af trusler, uacceptabel støj og hærværk havde været berettiget til at ophæve lejemålet.

Det afgørende for, at lejerens flytning er påkrævet, synes at være grovheden i gæsternes adfærd, idet der var tale om gentagne tilfælde af hærværk mod ejendommen, trusler mod andre beboere i ejendommen og støj, der klart oversteg det acceptable. Denne adfærd har således påført ejendommens øvrige beboere en generel utryghed. Endvidere var der tale om

¹⁰¹ Jf. Gomard og Kistrup: Civilprocessen, side 29-30.

overtrædelser, som i tid strakte sig over en hel sommer. Lejerens fjernelse fra lejemålet synes således også at være begrundet i risikoen for gentagelser af den uacceptable adfærd, idet boligretten fandt det godtgjort, at lejereren, trods adskillige advarsler fra udlejereren, fortsat tillod gæsterne at opsøge lejemålet.

Se desuden **TBB 2009.159 Ø**, hvor et privat boliglejemål blev ophævet på grund af husordensovertrædelser.

I denne sag reagerede en lejer på støj hidrørende fra andre, der boede eller arbejdede i ejendommen, med banken, ubehagelige tilråb og med truende adfærd. En række lejere klagede over dette til udlejereren, som sendte lejereren flere advarsler. Da der fortsat indkom klager, ophævede udlejereren lejemålet med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra g, ligesom lejemålet blev opsagt med henvisning til lejelovens § 83, stk. 1, litra e, sammenholdt med § 86, stk. 1. Lejereren gjorde indsigelse herimod. På baggrund af yderligere to episoder henholdsvis ophævede og opsagde udlejereren igen lejemålet, og lejereren gjorde igen indsigelse. Efter yderligere klager fra ejendommen øvrige beboere, blev lejemålet på ny ophævet og opsagt.

Boligretten fandt, at bevisførelse i form af skriftlige klager og redegørelser fra øvrige lejere, uden at disse havde afgivet vidneforklaring i retten, ikke kunne tillægges afgørende bevismæssig værdi. Kun en enkelt lejer havde afgivet vidneforklaring. Der var således ikke ført tilstrækkeligt bevis for, at lejereren havde tilsidesat god skik og orden på en sådan måde, at hans flytning var påkrævet, eller at han havde misligholdt sine pligter på en sådan måde, at hans fjernelse var påkrævet.

I landsretten blev der afgivet supplerende forklaringer. Landsretten fandt herefter, at lejereren på væsentlig måde havde tilsidesat god skik og orden, og forholdene fandtes at have en sådan karakter, at lejerens flytning var påkrævet. Det fandtes derfor berettiget, at udlejereren havde ophævet lejemålet.

Foruden de her refererede afgørelser kan henvises til **TBB 2013.105 B**, hvor et almennyttigt lejemål blev ophævet, fordi lejerens søn havde opbevaret skarpladte skydevåben i ejendommen. Boligretten fandt, at den blotte besiddelse af skarpladte våben i en ejendom var en væsentlig misligholdelse, der kunne begrunde en ophævelse af lejeforholdet i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7 og nr. 12, samt § 81, stk. 1, nr. 2, 3 og 11, jf. § 81, stk. 3, hvorfor lejerne blev dømt til at fraflytte lejemålet, og **GD 2005/11 Ø**, hvor lejereren havde været lejer i et alment boligselskab i en periode. Efter indgåelse af en ny lejeaftale hos samme udlejer, satte lejereren ild til den gamle lejlighed og blev i den forbindelse dømt for ildspåsættelse. Da lejereren var utilregnelig på gerningstidspunktet, blev han idømt psykiatrisk behandling. Landsretten fandt, under hensyn til den forsætlige ildspåsættelse og de foreliggende oplysninger om lejerens psykisk forhold, at lejerens flytning var påkrævet, jf. lov

om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7.

Beskriver ophævelsesgrundene i lejelovens § 93, stk. 1, litra a-k, ikke den faktisk praktiserede misligholdelsesform, kan udlejeren alligevel med henvisning til bestemmelsens litra l ophæve lejemålet. Lejelovens § 93, stk. 1, litra l, har følgende ordlyd: ”Udlejeren kan hæve lejeaftalen [...] når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet”. Tilsvarende ordlyd findes i lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12.

Som det fremgår af bestemmelsens ordlyd, er en absolut betingelse for ophævelse, at misligholdelsen er sket på en sådan måde, at ”lejerens fjernelse er påkrævet”. Bestemmelsen er en slags opsamlingsbestemmelse, når lejerens ”i øvrigt” misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet. Også for så vidt angår denne bestemmelse er det udtrykkeligt anført i lejelovens § 27, at udlejeren kan have pligt til at ophæve lejemålet, hvis det er nødvendigt af hensyn til andre lejere.¹⁰²

Det er vanskeligt generelt at beskrive de tilfælde, der alene henhører under denne bestemmelse. Ofte vil ”øvrige misligholdelse” tillige indeholde elementer af misligholdelse omfattet af en eller flere af de foregående bestemmelser, således at påstand og domspræmissen henviser til både litra l og en eller flere andre bestemmelser i § 93, stk. 1,¹⁰³ og tilsvarende bestemmelser i lov om leje af almene boliger.

Se således **U.2007.642V**, hvor et lejemål blev ophævet på grund af lejerens søns begåede kriminalitet i umiddelbar tilknytning til beboelsen.

I denne sag blev lejerens søn idømt en ungdomssanktion for tre tilfælde af røveri og et tilfælde af tyveri. Sønnen havde yderligere været involveret i 10 strafbare forhold. Ni af de i alt 14 forhold var begået over for andre beboere i boligforeningen, og et forhold var begået over for en af boligforeningens afdelingsformænd.

Boligforeningen ophævede på baggrund heraf lejemålet med henvisning til både lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, og § 90, stk. 1, nr. 12.

Landsretten fandt, bl.a. under hensyn til forholdenes grovhed, at lejerens fjernelse var påkrævet, jf. lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12. Ophævelsen var således berettiget, og lejerens søn blev dømt til at fraflytte lejemålet.

Afgørelsen U.2007.642V er også omtalt ovenfor i afsnit 2.1. I denne sag var samtlige forhold begået tæt ved lejerens bolig, dels inde i beboernes lejligheder, dels i nær tilknytning til boligblokkene og de stisystemer, der forbinder området. Under hensyn hertil fandt

¹⁰² Jf. Husen og Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, side 333.

¹⁰³ Jf. Grubbe og Edlund: Boliglejeret, side 470.

landsretten, at lejereren havde misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at hendes fjernelse var påkrævet.

Se også **U.1999.472V**, hvor lejereren blev udsat af sit lejemål ved en umiddelbar fogedforretning som følge af tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen.

Lejereren havde i anledning af uoverensstemmelser med sin underbo slået to vinduer i dennes lejlighed i stykker. Endvidere havde udlejereren modtaget klager over lejerens støjende og truende adfærd, og havde på baggrund heraf rettet skriftlig henvendelse til lejereren. Den 23. juni 1998 ophævede udlejereren lejemålet under henvisning til både litra g og j [nu litra l] i lejelovens § 93. Da lejereren ikke flyttede, anlagde udlejereren den 13. august 1998 sag ved boligretten med påstand om fraflytning. Den 15. september 1998 knuste lejereren ruderne i underboens entredør og køkkenvinduet og blev i den anledning sigtet for hærværk. Udlejereren begærede herefter lejereren udsat ved en umiddelbar fogedforretning. Lejereren erkendte, dels ved en skrivelse og dels ved sin forklaring for fogedretten, sagens faktiske omstændigheder.

Landsretten fandt under disse omstændigheder det ubetænkeligt at anse det for godtgjort at lejeaftalens ophævelse havde fornødent grundlag i lejelovens § 93, stk. 1, litra g og j [nu litra l], og bestemte, at udsættelsesforretningen i dette tilfælde undtagelsesvist burde fremmes, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvist.

Reglen i lejelovens § 93, stk. 1, litra l, kan altså anvendes sideordnet med samtlige misligholdelsesgrunde i § 93, stk. 1. Bestemmelsen er således blandt andet blevet brugt i tilfælde, hvor lejereren ikke overholder god skik og orden eller vanrøgter det lejede, men hvor misligholdelsen er så grov, at det ikke har været påkrævet at give lejereren påmindelse, før lejemålet blev ophævet.

Særligt når lejereren har udøvet vold eller har truet med vold mod udlejereren eller andre lejere, har bestemmelsen været bragt i anvendelse. Dette vil således være et klassisk eksempel på reglens anvendelse, idet § 93, stk. 1, litra l, om ”vægtige grunde” i sådanne tilfælde vil kunne anvendes, eftersom lejerens blotte tilstedeværelse i eller omkring ejendommen kan være frygtfremkaldende for eksempelvis udlejereren.¹⁰⁴

Se således **GD 1997/23 Ø**, hvor et lejemål med rette blev ophævet på grund af lejerens vold mod næstformanden i den andelsbolig, hvori han var lejer. Lejemålet kunne ophæves, selvom volden var sket uden for ejendommen.

Ved en upåanket straffedom var lejereren blevet dømt for vold i form af knytnæveslag og spark samt trusler mod næstformanden. Udlejereren ophævede som følge heraf lejemålet i henhold til lejelovens § 93, stk. 1, litra j [nu litra l], og begærede lejereren udsat ved

¹⁰⁴ Jf. Dürr, Witte og Jonassen: Boliglejemål, side 985-986.

umiddelbar fogedforretning. Under fogedsagen gjorde udlejeren gældende, at de øvrige beboere var utrygge efter voldsepisoden.

Landsretten fandt, at under hensyn til, at straffedommen ikke var anket, voldens karakter, som den var fastslået under straffesagen og den omstændighed, at ofret var næstformand i boligforeningen, samt at den begåede vold havde forbindelse med denne funktion, kunne udsættelse af lejemålet ske på grundlag af den foretagne ophævelse.

Se også FM 2013.221 V, hvor landsretten kom til modsatte resultat og således ikke fandt grundlag for at ophæve lejemålet.

I **FM 2013.221 V** havde en udlejer ophævet et lejemål på baggrund af en episode mellem lejeren og udlejerens varmemester, hvor lejeren havde skubbet varmemesteren, hvilket havde udløst en bøde efter ordensbekendtgørelsen. Ophævelsen skete i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7 og nr. 12.

Ophævelse på grund af tilsidesættelse af god skik og orden efter lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7, forudsætter, at lejeren fortsætter med at med at tilsidesætte god skik og orden efter, at han har modtaget en påmindelse fra udlejeren, jf. lov om leje af almene boliger § 82, stk. 2. Da lejeren ikke forud for hændelsen på varmemesterens kontor havde fået en påmindelse, fandt landsretten således ikke, at lejemålet kunne ophæves med henvisning til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7.

Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder fandt landsretten endvidere ikke, at forholdet var omfattet af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12. Det fandtes derfor ikke godtgjort, at udlejeren havde haft ikke grundlag for at hæve lejemålet, og fogedsagen om ophævelse og udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning blev nægtet fremmet.

Se endvidere U.2013.3112H og U.2013.3120H, hvor ophævelse som følge af grov kriminalitet i form af ildspåsættelse og røveri fandtes at være berettiget.

I **U.2013.3112H**, blev et lejemål ophævet på grund af lejerens søns grove kriminalitet i bebyggelsen.

I denne sag havde en lejers søn forsætligt påsat brand i en børnehave, der tilhørte den boligforening, hvori lejeren boede. Sønnen havde endvidere begået røveri tæt på boligområdet. Begge episoder var foregået, mens sønnen tilhørte lejerens husstand. På baggrund af den begåede kriminalitet ophævede udlejeren lejemålet med henvisning til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12.

Såvel boligretten som landsretten gav udlejeren medhold i, at ophævelsen var berettiget, hvilket Højesteret stadfæstede. Højesteret fandt, at forsætlig ildspåsættelse af den foreliggende karakter er en misligholdelse af en sådan grovhed, at en udlejer som udgangspunkt har ret til at ophæve lejemålet, selv om ildspåsættelsen ikke er foretaget af

lejerens selv, men af et husstandsmedlem.

Se tilsvarende **U.2013.3120H**, som ligeledes vedrører ophævelse af beboelseslejemål i medfør af lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12. Også her havde lejerens søn begået brandstiftelse og røveri i eller tæt ved bebyggelsen. Højesterets begrundelse er ens i de to sager.

Som omtalt ovenfor i afsnit 2.2, udtalte Højesteret i U.2013.3112H, at ophævelse af lejemålet kunne ske *med respekt af et proportionalitetsprincip*, selv om adfærden ikke var udvist af ejeren selv. Højesteret udtalte endvidere, at en bedømmelse af, om "lejerens fjernelse er påkrævet" i henhold til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12, skal foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det er muligt at vurdere, om ophævelsen står i rimeligt forhold til misligholdelsen.

Spørgsmålet er herefter, om det proportionalitetsprincip, som må antages at gælde for den almennyttige boligsektor, hvis formål er at løse boligsociale opgaver ved at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor, kan overføres til privatretlige område, hvor lejeloven er gældende.¹⁰⁵

Proportionalitetsprincippet kendes fra forvaltningsretten og indebærer, at et middel (indgreb/afgørelse/retsfølge) skal stå i rimeligt forhold til målet. Man kan sammenfatte proportionalitetsprincippet på den måde, at indgreb kun må anvendes, hvis de er nødvendige og at retsfølgen (afgørelsens indhold) skal være forholdsmæssig til opnåelse af målet. Hvis forvaltningen kan vælge mellem flere retsfølger, så skal det mindst indgribende som udgangspunkt vælges, men dog sådan at forvaltningen ikke nødvendigvis altid skal anvende det mindst indgribende, hvis det ikke i den konkrete sag kan antages at være tilstrækkeligt. Proportionalitetsprincippet er oprindeligt udlånt fra strafferetsplejen. Domstolene skal herefter dømme en straf, der står i rimeligt forhold til den konkrete strafbare handling.¹⁰⁶

Der er i lejelovens bestemmelser om retsfølger som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden indarbejdet en vis proportionalitet. Det må således anses som værende en langt mindre indgribende retsfølge for lejerens selv at blive meddelt en advarsel eller at lejeforholdet gøres betinget, end at lejemålet opsiges eller ophæves som følge af lejerens misligholdelse af lejeforholdet. En advarsel eller en betingelse af lejemålet giver således lejerens selv mulighed for at rette for sig, mens opsigelse eller ophævelse har den konsekvens, at lejerens selv skal fraflytte

¹⁰⁵ Jf. Vejledning om styring af den almene boligsektor, Socialministeriet 2010, side 11.

¹⁰⁶ Jf. Bønsing: Almindelig forvaltningsret, side 236-237.

lejemålet. Kravet om proportionalitet ses endvidere i lejelovens § 94, stk. 1, som beskytter lejeren mod vilkårlig ophævelse, idet bestemmelsen som nævnt fastslår, at der skal være tale om væsentlig misligholdelse, for at en ophævelse er berettiget.

Kravet om proportionalitet er imidlertid ikke lovfæstet på det privatretlige udlejningsområde og udlejeren er således frit stillet til at vælge hvilken retsfølge, han ønsker at gøre gældende mod den lejer, der har tilsidesat god skik og orden. Hvis betingelserne for eksempelvis ophævelse er opfyldt, er de subjektive grunde således irrelevante. Det vil sige, at udlejeren frit kan vælge, hvilken sanktion, han ønsker at anvende mod den misligholdende lejer og udlejeren er altså ikke forpligtet til nødvendigvis at vælge det mindst indgribende retsfølge forud for den mere indgribende.

Foruden de her refererede afgørelser kan henvises til **TBB 2001.399 Ø**, hvor et lejemål blev ophævet på grund af groft uagtsom brandstiftelse fra lejerens side. Lejeren, der tidligere ved uforsigtighed havde forårsaget brand i sin lejlighed, havde ved grov uagtsomhed igen forårsaget brand. Landsretten fandt, at lejeren havde misligholdt lejeaftalen på en sådan måde, at hendes fjernelse fra ejendommen var påkrævet. Betingelserne efter lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 12, for ophævelse af lejemålet var derfor opfyldt, **GD 1995/04 V**, hvor lejerens fjernelse fandtes påkrævet efter at lejeren over for udenforstående havde beskyldt udlejeren for bestikkelse. Betingelserne for at ophæve lejemålet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra j [nu l], fandtes at være opfyldt, og **GD 1995/31 B**, hvor udlejeren i henhold til lejelovens § 93, stk. 1, litra g og j [nu l] havde ophævet lejemålet med den begrundelse, at lejeren gennem flere år havde chikaneret og truet de øvrige lejere og udøvet fysisk vold over for overboen. Boligretten fandt det godtgjort, at lejeren i et tilfælde havde udvist truende adfærd, og at de chikanøse handlinger godt nok havde stået på i nogle år, men kun havde fundet sted i 3-4 kortere perioder med adskillige måneders mellemrum. Graden og omfanget af lejerens adfærd fandtes således ikke at have haft en sådan karakter, at udlejeren havde været berettiget til at ophæve lejemålet i henhold til lejelovens § 93, stk. 1, litra g og j [nu l].

Kapitel 4 | Konklusion

Formålet med dette speciale har været at foretage en undersøgelse af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, samt hvilke retsfølger en sådan tilsidesættelse kan medføre. Det har således været hensigten at undersøge, hvilke lovhjemlede sanktionsmuligheder der findes for en udlejer ved lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden defineres i lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-11, og stk. 2, der opregner den uacceptable adfærd, der er til gene for ejendommen, udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, og som kan medføre retsfølger efter lejelovens § 79 b.

Adfærdsnormen for lejere gælder på hele den pågældende ejendoms område og reglerne om god skik og orden skal derfor iagttages overalt på ejendommen. En husordensstridig adfærd skal således have tilknytning til ejendommen, men skal ikke nødvendigvis være foregået på selve ejendommen for at kunne udløse sanktioner efter loven, hvilket understreges af den retspraksis, der er gennemgået i specialet. Det ses således i flere afgørelser, at kriminalitet begået uden for ejendommen kunne udløse sanktioner for lejeren.

Af lejelovens § 79 a, stk. 3, fremgår, at lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om det er lejeren selv, dennes husstand eller andre, der er givet adgang til lejemålet, der har tilsidesat god skik og orden. En gennemgang af retspraksis fastslår således, at lejeren i flere afgørelser er blevet pålagt retsfølger som følge af andres husordensovertrædelser i eller i tilknytning til lejemålet.

Har lejeren eller andre, som lejeren er ansvarlig for, tilsidesat god skik og orden i henhold til lejelovens § 79 a, stk. 1, er der tale om en misligholdelse af lejeforholdet, hvilket giver udlejeren adgang til at søge lejeren pålagt retsfølger. Vedtagelsen af L 2004 470 åbnede for nye regler for behandling af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden i boliglejemål. I dag er der således flere niveauer, husordensovertrædelser kan bedømmes på. Udlejeren må derfor vælge, hvilken sanktion, han ønsker forholdet bedømt efter i første instans. Valget må bero på overtrædelsens væsentlighed.

Udlejeren har således mulighed for at indbringe lejerens husordensovertrædelser for huslejenævnet, som kan meddele lejeren en advarsel eller gøre lejemålet betinget, jf. lejelovens § 79 b. Disse retsfølger vil må anses som de mindst indgribende for lejeren, idet en

advarsel eller et betinget lejemål giver lejerens mulighed for at rette for sig.

Er lejerens tilsidesættelse af god skik og orden af mere grov karakter, således lejerens bør fjernes fra ejendommen, kan udlejerens begynde sagen med en opsigelse eller en ophævelse efter reglerne i lejelovens kapitel XIII og XIV. Disse retsfølger vil naturligvis være mere indgribende for lejerens, idet konsekvensen vil være, at lejeforholdet bringes til ophør og at lejerens skal fraflytte lejemålet.

Gøres et lejemål betinget efter lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 1, indebærer dette, at lejerens skal overholde nogle af huslejenævnet nærmere fastsatte betingelser vedrørende sin adfærd i ejendommen. Har lejerens tilsidesat betingelserne i et betinget lejemål, kan udlejerens opsige eller ophæve lejemålet efter lejelovens § 83, stk. 1, litra f, og lejelovens § 93, stk. 1, litra h. Det er en betingelse, at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. Der opstilles her ikke begrænsninger for, hvilke typer husordensovertrædelser der kan føre til opsigelse eller ophævelse. Det afgørende er således, at der foreligger en overtrædelse af betingelserne i et betinget lejemål, og at lejerens flytning er påkrævet.

Er lejerens meddelt en advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden i henhold til lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 2, og sker der fornyet tilsidesættelse heraf, kan dette føre til, at lejemålet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at udlejerens kan opsige eller ophæve lejemålet efter reglerne i lejelovens kapitel XIII og XIV.

Udlejerens kan opsige eller ophæve lejemålet i tilfælde af grovere husordensovertrædelser, hvor lejerens har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og lejelovens § 93, stk. 1, litra g. De fleste sager om husordensovertrædelser drejer sig om støjgener, afvigende adfærd eller trusler, færre om husdyr, og enkelte om egentlig fysisk eller psykisk vold. Særligt grove tilfælde af misligholdelse af lejeforholdet kan føre til ophævelse af lejemålet, mens de mindre grove kan føre til opsigelse.

Det er en forudsætning for opsigelse efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, og ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra g, at tilsidesættelsen er sket trods udlejerens forudgående påmindelse. Begge bestemmelser henviser til lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11. Der er således ikke hjemmel til direkte at opsige eller ophæve lejemålet, når tilsidesættelsen af god skik og orden er omfattet af lejelovens § 79 a, stk. 1, nr. 9-10 og stk. 2. Disse typer af husordensovertrædelser må således alene karakteriseres som en mindre grov tilsidesættelse, der i første omgang alene kan føre til, at huslejenævnet giver en advarsel eller gør lejemålet betinget.

I lejelovens § 83, stk. 1, litra g, er der desuden adgang til at opsiges lejerens, når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Bestemmelsen benyttes i de tilfælde, hvor udlejeren bør have en mulighed for at opsiges lejerens, men hvor ingen anden bestemmelse kan anvendes. Den opfattes som en opsamlingsbestemmelse og medtages ofte som et supplement til andre bestemmelser for at sikre, at der er taget forbehold for opsigelsens gennemførelse, hvis en af de andre bestemmelser ikke passer fuldt ud på det, der har ført til opsigelsen.

Lejelovens § 93, stk. 1, litra l, giver adgang til ophævelse af lejemålet, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet. Bestemmelsen anses ligeledes som en opsamlingsbestemmelse, når lejerens "i øvrigt" misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet. Der er her tale om særligt grove husordensovertrædelser, hvor det vil være urimeligt for en udlejer at være forpligtet til at give lejerens en påmindelse, inden lejemålet kan ophæves. Ofte vil "øvrige misligholdelse" indeholde elementer af misligholdelse omfattet af en eller flere af de foregående bestemmelser, således at udlejeren henviser til både denne bestemmelse og en eller flere andre bestemmelser i lejelovens § 93, stk. 1.

Ved ophævelse af et lejemål som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, hvilket som nævnt må anses som den mest indgribende retsfølge, fordi lejerens udsættes af lejemålet uden varsel, stilles der et væsentlighedskrav i lejelovens § 94, stk. 1, hvorefter lejeaftalen kun kan hæves, hvis misligholdelsen er væsentlig. Lejerens sikres herved mod vilkårlig ophævelse ved, at der stilles strenge krav til graden af misligholdelse.

Om en udlejer skal vælge at indbringe lejerens husordensovertrædelse for huslejenævnet, hvorefter lejerens kan meddeles en advarsel eller lejemålet kan gøres betinget, eller om lejemålet kan opsiges eller ophæves, beror på tilsidesættelsens grovhed, herunder hensynet til den beskyttede personkreds og ejendommen. Jo mere indgribende retsfølge, der er tale om, jo strengere krav stilles der, både hvad angår forholdets grovhed og bevisbyrden. Udlejerens mulighed for at føre bevis for en given adfærd kan derfor have indflydelse på, hvilken sanktion, udlejeren vælger at påberåbe sig. Således ses der i retspraksis flere eksempler på, at opsigelse eller ophævelse af et lejemål er blevet afvist af domstolene med begrundelsen, at udlejeren ikke havde løftet bevisbyrden for, at lejerens havde tilsidesat god skik og orden i et sådant omfang at det kunne begrunde opsigelse eller ophævelse. Det kan for udlejeren være svært af afgøre, om et forhold af domstolene vil blive bedømt efter den ene eller anden bestemmelse, og retspraksis viser således, at udlejeren ofte vælger at henvise til flere af lejelovens bestemmelser.

Kapitel 5 | English summary

The aim of this thesis has been to examine the tenant's non-compliance with the rules of proper conduct according to the Danish Rent Act, as well as the legal consequences of such a violation. It has been the aim to examine which statutory sanctions a landlord may use in case of a tenant's non-compliance with the rules of proper conduct.

The tenant's non-compliance with proper conduct is defined in the Danish Rent Act § 79 a, paragraph 1, no. 1-11 and paragraph 2, which list the unacceptable behavior that may result in sanctions under the Danish Rent Act § 79 b. According to the Danish Rent Act § 79 a, paragraph 3, the tenant may be subject to legal consequences, whether it is the tenant himself, his household, or others who are given access to the lease, who have failed to proper conduct.

The landlord may bring cases of a tenant's non-compliance with the rules of proper conduct before a rent assessment committee, which can impose on the tenant a warning or make the tenancy conditional upon the tenant complying with specific conditions in respect of his behavior in the property, according to the Danish Rent Act § 79 b. The landlord also has the right to terminate or cancel the lease, according to the Danish Rent Act Parts XIII and XIV.

In case of a tenant's non-compliance with the terms of a conditional lease according to the Danish Rent Act § 79 b, paragraph 1, no. 1, the landlord may terminate or cancel the lease, according to the Danish Rent Act § 83, paragraph 1, point f, and Danish Rent Act § 93, paragraph 1, point h. It is a condition that the tenant's non-compliance with the rules of proper conduct is such that the tenant must vacate the premises. There are no limitations in what kinds of non-compliance with proper conduct that may lead to termination or cancellation of the tenancy. It is essential that there is violation of the conditions of a conditional lease in such a way as to require the tenant's removal.

Is the tenant issued a warning for non-compliance with the rules of proper conduct according to the Danish Rent Act § 79 b, paragraph 1, no. 2, a renewed violation may lead to a conditional lease according to no. 1, or to a termination or cancellation of the lease according to the Danish Rent Act Parts XIII and XIV.

According to the Danish Rent Act § 83, paragraph 1, point e, and the Danish Rent Act § 93, paragraph, 1 point g, the landlord may terminate or cancel the lease in serious cases of non-compliance with proper conduct where the tenant's non-compliance is such that the tenant must vacate the premises. It is essential that the violation has occurred despite the landlord's

warning. Both provisions refer only to the Danish Rent Act § 79 a, paragraph 1, no. 1-8 and 11. Therefore, there is no direct basis for terminating or cancelling the lease where the breach of proper conduct is according to § 79 a, paragraph 1, no. 9-10 and paragraph 2. Such cases of non-compliance with the rules of proper conduct are characterized as less serious violations, which alone can lead to a warning or to the tenancy being made conditional.

According to the Danish Rent Act § 83, paragraph 1, point g, it is possible to terminate the lease where the landlord is particularly anxious to be released from the tenancy on any other substantial grounds. According to the Danish Rent Act § 93, paragraph 1, point l, it is possible to cancel the lease where the tenant is otherwise in breach of his obligations in such a way as to require his removal.

Whether a landlord should choose to bring the tenant's non-compliance with the rules of proper conduct to a rent assessment committee where the tenant may be issued a warning or the tenancy may be made conditional, or whether to terminate or cancel the tenancy, should be based on the seriousness of the non-compliance. The more intrusive sanction, the stricter violation is required, both in terms of the seriousness of the violation and to the burden of proof.

Kapitel 6 | Litteraturliste

6.1 | Bøger

Andersen, Mads Bryde og Joseph Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, 2. udgave, 2. oplag. Forlaget Thomson A/S, 2005.

Bønsing, Sten: Almindelig forvaltningsret, 1. udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009.

Dürr, Mogens, Timmy Lund Witte og Kirstin Jonassen: Boliglejemaal, bind 2, 1. udgave, 1. oplag. Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information, 2010.

Evald, Jens: At tænke juridisk, 3. udgave, 5. oplag. Nyt Juridisk Forlag, 2009.

Evald, Jens og Sten Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab & retskildelære, 1. udgave, 3. oplag. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004.

Gomard, Bernhard og Michael Kistrup: Civilprocessen, 7. udgave, 1. oplag. Karnov Group Denmark A/S, 2013.

Greve, Vagn, Asbjørn Jensen, Poul Dahl Jensen og Gorm Toftegaard Nielsen: Kommenteret straffelov, speciel del, 9. omarbejdede udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2008.

Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, 1. udgave, 3. oplag, 2010. Forlaget Thomson A/S, 2008.

Husen, Anne Louise: Boliglovene, 5. reviderede udgave. Forlagene Idag og Nordan ApS, 2012.

Husen, Anne Louise og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, 2. udgave, 1. oplag. Thomsen Reuters Professionals A/S, 2011.

Jespersen, Halfdan Krag, Hans Henrik Edlund og Mette Neville: Karnov Leje- og boliglove 2013. Thomson Reuters Professional A/S, 2013.

Kallehauge, H. og Arne Blom: Kommentar til Lejelovene I - Lov om leje, Lov nr. 237 af 8. juni 1979. Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1980.

Ussing, Henry: Obligationsretten, almindelig del. 4. udgave ved A. Vinding Kruse. Juristforbundets Forlag, 1967.

Wegener, Morten: Juridisk metode, 3. reviderede udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000.

6.2 | Artikler

TBB 2001.131: Opsigelse og ophævelse af andre væsentlige grunde, af kontorchef Margrete Pump og specialkonsulent Martin Preisler Knudsen, By- og Boligministeriet.

6.3 | Andet

Betænkning 1935/1, afgivet af Indenrigsministeriets Huslejudvalg af 1934.

Betænkning 2003/1 BTL 78 over Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene med flere love, afgivet af Boligudvalget den 9. december 2003.

Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen, november 1994: Redegørelse fra arbejdsgruppen om overtrædelse af husordensregler i udlejningsbyggeri.

Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside: www.ejendomsforeningen.dk.

Folketingstidende 1992-1993, Tillæg A, Bind V: Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Nabostøj, informationsvirksomhed m.v.), fremsat i Folketinget den 24. marts 1993.

Kandidatspeciale om "Husordenssager ved landets huslejenævn", udarbejdet af Emilie Nielsen, Københavns Universitet, 2006.

Lovforslag 1994/1 LSF 182: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (forsøgsordning vedr. husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), fremsat i Folketinget den 8. marts 1995.

Lovforslag 2003/1 LSF 78: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene m.fl. love (behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, betaling for adgang til elektroniske

kommunikationstjenester, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning), fremsat i Folketinget den 13. november 2003.

Socialministeriet, september 2003: Foreløbig redegørelse fra udvalget vedrørende behandling af husordenssager ved huslejenævnene.

Socialministeriet 2010: Vejledning om styring af den almene boligsektor.

Rigsdagstidende 1935-1936, Tillæg A, Bind II: Forslag til Lov om Leje, fremsat i Folketinget den 8. januar 1936.

Kapitel 7 | Domsregister

7.1 | Fuldmægtigen

FM 2002.181/4 V

FM 2013.221 V

7.2 | Grundejernes Domssamling

GD 1986/15 B

GD 1994/42 B

GD 1995/04 V

GD 1995/20 B

GD 1995/31 B

GD 1997/23 Ø

GD 1999/28 V

GD 2000/14 Ø

GD 2001/32 Ø

GD 2001/47 Ø

GD 2005/11 Ø

7.3 | Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB 1998.238 B

TBB 2001.399 Ø

TBB 2003.217 B

TBB 2005.407 B

TBB 2009.159 Ø

TBB 2013.105 B

7.4 | Ugeskrift for Retsvæsen

U.1997.490V

U.1999.472V

U.2003.1373V

U.2007.642V

U.2010.2599V

U.2013.3112H

U.2013.3120H