

Lejers tilsidesættelse af ordensforskrifter



Nikoline Brohus Sørensen

Aalborg Universitet

Torsdag d. 12. maj 2016

Titelblad

Uddannelse: Jura, Aalborg Universitet

Projekt: Kandidatspeciale

Titel: Lejers tilsidesættelse af ordensforskrifter

Engelsk titel: Tenant's neglect of order regulations

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Dato: 12. maj 2016

Anslag: 143.202

Studienr.: 20113943

Underskrift:

Nikoline Brohus Sørensen

Indholdsfortegnelse

Abstract	1
1. Om kandidatspecialet	3
1.1. Indledning.....	3
1.2. Problemformulering.....	3
1.3. Afgrænsning.....	4
1.4. Metode.....	4
1.5. Kandidatspecialets opbygning.....	5
2. Støj	6
2.1. Lovregulering.....	6
2.2. Aftale.....	11
2.3. Husorden.....	12
2.4. Misligholdelsesbeføjelser.....	13
2.5. Delkonklusion.....	14
3. Fysisk vold og chikane	16
3.1. Lovregulering.....	16
3.2. Aftale.....	21
3.3. Husorden.....	21
3.4. Misligholdelsesbeføjelser.....	22
3.5. Delkonklusion.....	23
4. Rygning	25
4.1. Lovregulering.....	25
4.2. Aftale.....	27
4.3. Husorden.....	29
4.4. Misligholdelsesbeføjelser.....	30
4.5. Delkonklusion.....	31
5. Husdyr	33
5.1. Lovregulering.....	33
5.2. Aftale.....	36
5.3. Husorden.....	38
5.4. Misligholdelsesbeføjelser.....	39
5.5. Delkonklusion.....	40

6. Udluftning	43
6.1. Lovregulering	43
6.2. Aftale.....	45
6.3. Husorden	47
6.4. Misligholdelsesbeføjelser	47
6.5. Delkonklusion	48
7. Konklusion	51
8. Litteraturliste	55
8.1. Bøger	55
8.2. Artikler	56
8.3. Love	57
8.4. Retspraksis	58

Abstract

This thesis discusses the tenant's neglect of order regulations according to the law, agreement and house rules. It aims to find out when the neglect changes character to default. The Rent Act will be the main law in the following thesis; however, the General Rent Act, as well as the Business Rent Act, will be involved to point out differences and similarities between the laws. In the event of neglect, this thesis identifies which remedies that the landlord can claim.

This thesis deals with five different order regulations: Noise, physical violence and harassment, smoking, animals and ventilation. The part about smoking will be concentrated on tobacco smoke, and for ventilation, the focus will be on ventilation through doors and windows.

This thesis applies the legal dogmatic method to describe, classify, interpret and analyze existing law.

The Rent Act section 79 a, subparagraph 1, No. 5 and 9, and the General Rent Act section 81, subparagraph 1, No. 5 and 9, regulate noise. There is a distinction between whether the noise is substantial or not. The legislative material divides the substantial noise into three categories: Substantial annoying human noise, unacceptable noise music and other unacceptable strong mechanical noises. The landlord may only claim remedies if the noise is substantial. When the noise is not substantial, the landlord can only lay sanctions on the tenant. In commercial leases, the judgment, in regards to noise pollutant, is made in the same way as before the Rent Act section 79 a was inserted, because the Business Rent Act does not contain a similar section. Here is given examples of the behavior that may be a neglect of the code of conduct, cf. Business Rent Law sections 61, subparagraph 2, No. 3, and 69, subparagraph 1, No. 7.

Physical violence and harassment are also a neglect of the code of conduct, cf. Rent Act section 79 a, subparagraph 1, No. 1 and 4, General Rent Act section 81, subparagraph 1, No. 1 and 4, and Business Rent Law sections 61, subparagraph 2, No. 3, and 69, subparagraph 1, No. 7. Physical violence exists regardless of whether the violence is practiced in conjunction with weapons or not, and no matter how these weapons are used. Silent threats are judged in the same way as implied threats. The landlord's normal reaction to the tenant's physical violence is terminating the lease. It is hard to sentence the tenant consequences because of harassment since the burden of proof can be difficult to heave.

The Rent Act section 79 a, subparagraph 1, No. 8 and 10, and the General Rent Act section 81, subparagraph 1, No. 8 and 10, provide that it could be a neglect of the code of conduct, if the tenant is keeping animals and if they are inconvenient for the other residents. Remedies can only be invoked by the landlord, if the presence of the animals are a nuisance, cf. Rent Act sec-

tion 79 a, subparagraph 1, No. 8. Under the circumstances, keeping animals can be a neglect of the Business Rent Act as well.

Every one of the five order regulations shows that it is possible for the tenant and landlord to agree on additional terms, if the circumstances are covered by the Rent Act, because this law is essentially declaratory. If the General Rent Act instead covers the lease there are fewer opportunities to supplement the law by individual terms because this law is mandatory, cf. General Rent Act section 4, subparagraph 1. Because of this, it is not possible to agree on derogations according to the law, whereas the tenant and the landlord may come to an agreement, if the order regulations are not regulated by the law. However, the difference is not of importance: The landlord can only claim the remedies when the neglect is also a neglect of the Rent Act section 79 a or the General Rent Act section 81, because these rules are mandatory.

The law does not regulate smoking. Whether or not it is allowed in the lease, is entirely to be determined by the agreement and house rules. In 2008, the Welfare Minister clarified that nothing prevents a contract to a smoking ban. However, it can only be agreed with new tenants, while current tenants cannot be forced with this condition, by neither lease nor house rules. If the circumstances may be linked to the Rent Act section 79 a, the provisions of neglect and other inconveniences are usable, cf. Rent Act section 79 a, subparagraph 1, No. 7 and 11.

Lack of ventilation can be neglect of the lease but are not regulated by the law. It is, however, possible to agree for the tenant and landlord, that the tenant must ensure regular ventilation which can be further regulated in the house rules. Under the right circumstances, lack of ventilation can also constitute for a breach of commercial leases. However this agreement will be ineffective as long as the conduct is not covered by the Rent Act section 79 a.

The house rules can unilaterally be determined by the landlord, cf. Rent Act section 27, subparagraph 2, or at tenants' meetings by the tenants' representatives, cf. Rent Act section 67, subparagraph 1. If the lease already regulates the term, the house rules cannot override the agreed terms, which follows from legal practice.

Theory and legal practice indicates that the tenant has not neglected order regulations until the landlord sent him a notice. This is assumed to be the case with the tenant's neglect of the lease or house rules as well, however, this is deviated if the tenant practice physical violence or threats.

When neglect occurs, the landlord can claim two remedies: Notice to quit and termination. By lack of ventilation, the landlord can also require the tenant to correct the damage caused by his behavior.

1. Om kandidatspecialet

1.1. Indledning

Når en person bliver lejer i en ejendom, indebærer dette, at lejer får den faktiske råderet over lejemålet. Det ligger i selve definitionen af begrebet "leje", som er brug mod vederlag.¹ Denne rettighed kan dog begrænses af en række ordensforskrifter, som kan være fastsat både i lovgivning, aftale og husorden.

Den relevante lovgivning inden for dette område er lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven. Der vil blive taget udgangspunkt i overtrædelser efter lejeloven, mens de øvrige lovgivninger vil fungere som supplement hertil. I forhold til aftalen kan lejer og udlejer som udgangspunkt selv beslutte, hvilke regler, som skal gælde, idet lejelovgivningen ikke indeholder mange regler, som regulerer dette. De almindelige aftaleretlige regler anvendes således. Aftalen kan f.eks. indeholde en stillingtagen til, hvorvidt lejer må holde husdyr i lejemålet. Det er desuden muligt for udlejer, eller ejendommens beboerrepræsentanter på beboermødet, ensidigt at vedtage en husorden, jf. lejelovens (LL) §§ 27, stk. 2, og 67, stk. 1. En husorden kan f.eks. regulere, at der ikke må spilles musik i ejendommen fra kl. 22.00 til 07.00.

Dette kandidatspeciale omhandler lejers tilsidesættelse af ordensforskrifter inden for fem forskellige typer heraf. Dette vil blive behandlet i forhold til lovgivningen, aftalte vilkår og husorden. Fremstillingen vil herefter forholde sig til, hvornår lejers tilsidesættelse ændrer karakter til misligholdelse, som medfører, at udlejer kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser. Fremstillingen vil anvende begrebet "ordensforskrifter" som en samlebetegnelse, uanset om tilsidesættelsen heraf sker efter lovgivning, aftale eller husorden.

1.2. Problemformulering

Dette kandidatspeciale omhandler lejers tilsidesættelse af ordensforskrifter, hvor tilsidesættelse af hhv. lovgivning, aftalte vilkår og husorden vil blive behandlet.

Vedrørende lovgivningen vil fremstillingen tage udgangspunkt i lejeloven, mens almenlejeloven og erhvervslejeloven vil blive inddraget med henblik på at belyse ligheder og forskelle. En række domme vil samtidig blive inddraget, og disse vil hovedsageligt omhandle overtrædelse af god skik og orden efter lejeloven, mens praksis efter almenlejeloven og erhvervslejeloven vil blive inddraget i fornødent omfang.

¹ Edlund og Grubbe, s. 23.

Fremstillingen vil efterfølgende undersøge, hvornår tilsidesættelsen ændrer karakter til misligholdelse. Herefter er det relevant at finde frem til, hvilke misligholdelsesbeføjelser udlejer i disse tilfælde kan gøre gældende.

1.3. Afgrænsning

Fremstillingen vil omhandle tilsidesættelse af god skik og orden efter lovgivning, aftale og husorden. Såfremt lejers husstand eller gæster overtræder god skik og orden efter LL § 79 a, vil det ligeledes kunne indebære lejeretlige konsekvenser for lejer, jf. LL § 79 a, stk. 3, men dette behandles ikke nærmere, ligesom konsekvenser for en erhvervslejer pga. uacceptabel adfærd fra dennes personale eller kunder ikke inddrages, jf. erhvervslejelovens (ELL) § 61, stk. 5.

Retsstillingen i forhold til andelsboligforeninger og ejerlejligheder berøres ikke, men litteratur herom inddrages i det omfang, hvor det er relevant for fremstillingen.

Kapitel 3 omhandler lejers udøvelse af fysisk vold og chikane og de eventuelle lejeretlige konsekvenser, som denne adfærd kan have. Begrebet "vold" hører umiddelbart til inden for straffetretten, og vil derfor ikke blive nærmere diskuteret. Kapitel 4 vedrører rygning i form af tobaksrøg, hvorimod rygning fra madlavning, brændeovne mv. ikke behandles. Kapitel 5 angår hold af husdyr. Pasning af andres husdyr over en kortere periode og de eventuelle lejeretlige konsekvenser, som dette kan indebære, inddrages ikke, ligesom særlige regler for hold af førerhunde ikke berøres. Kapitel 6 omhandler udluftning af lejemålet. Afsnittet vil koncentrere sig om lejers udluftning gennem døre og vinduer, men vil ikke behandle eventuelle forskrifter, som kan indeholde regler om ventilationer mv.

I forbindelse med indsættelsen af LL § 79 a behandler forarbejderne flere forskellige retsfølger, som lovfæstes i LL § 79 b. Disse er efterfølgende beskåret til kun at indeholde to retsfølger i form af muligheden for hhv. at betinge lejemålet og at give lejer en advarsel. LL § 79 b inddrages ikke nærmere. Udlejers egentlige misligholdelsesbeføjelser i form af opsigelse og ophævelse vil i stedet blive behandlet.

1.4. Metode

Dette kandidatspeciale anvender den retsdogmatiske metode, som har til formål at systematisere, beskrive, fortolke og analysere gældende ret.² Gældende ret støttes traditionelt på følgende retskilder: Lovregulering, retspraksis, retssædvaner og forholdets natur.³

² Tvarnø og Nielsen, s. 30.

³ Tvarnø og Nielsen, s. 34.

Lejeretten er en del af den almindelige obligationsret, som bl.a. indeholder regler om aftalers indgåelse. Den almindelige obligationsret suppleres af lejelovgivningen.⁴ Den vigtigste lovgivning er lejeloven, men almenlejeloven og erhvervslejeloven vil ligeledes blive inddraget for at påpege forskelle og ligheder i de tre love. Navnlig LL § 79 a vil blive behandlet, idet denne bestemmelse fastsætter regler for god skik og orden, hvilket ligeledes er fastlagt i almenlejelovens (ALL) § 81. Der vil blive inddraget forarbejder til brug for fortolkning af lovgivning og retspraksis. Lovforarbejderne er ikke en selvstændig retskilde, men de kan bidrage til fortolkning af retsregler, hvor der måtte være tvivl herom.⁵ Forarbejderne anvendes til subjektiv fortolkning, hvor retsreglen fortolkes ud fra lovgivers hensigt.⁶

Retspraksis er også en vigtig retskilde til forståelse af både regler om ordensforskrifter efter uskrevne retsregler og til fortolkning af lovregler om ordensforskrifter. Der afsiges formentlig et stort antal afgørelser om ordensforskrifter i boligretterne. Det er dog fundet forsvarligt alene at tage udgangspunkt i trykte domme fra Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret og Grundejernes Domssamling. Retspraksis inddrages i omfattende grad, idet der til hver enkelt ordensforskrift i gennemsnit inddrages 4-5 domme, som hver især er med til at fastlægge gældende ret. Fremstillingen anvender alligevel den kvalitative metode, hvor der behandles få konkrete domme,⁷ som i fællesskab med lovgivningen vil fastsætte gældende ret, frem for den kvantitative metode, som inddrager en større mængde domme med henblik på at opstille generelle regler. Den kvalitative metode anvendes med det formål at finde frem til, hvordan tilsidesættelsen af god skik og orden bedømmes i enkelte sager i forhold til konkrete ordensforskrifter.

Argumentationen vil, i nødvendigt omfang, blive underbygget af litteraturhenvisninger, som behandler pågældende lejeretlige problemstillinger. Retslitteraturen anvendes udelukkende som støtte for argumentationen, idet litteraturen ikke er en retskilde.⁸

1.5. Kandidatspecialets opbygning

Fremstillingen vil tage udgangspunkt i fem konkrete ordensforskrifter i kapitlerne 2-6. De vil indeholde en ensartet opbygning, hvor der vil blive foretaget en vurdering af tilsidesættelsen inden for hhv. lovgivning, aftalte vilkår og husorden. Herefter vil der blive foretaget en vurdering af, hvornår tilsidesættelsen ændrer karakter og bliver til misligholdelse, samt hvornår denne indtræder. Slutteligt vil specialet indeholde en bedømmelse af, hvilke misligholdelsesbeføjelser udlejer har mulighed for at gøre gældende, når misligholdelsen er indtrådt. Hvert afsnit vil afslutningsvist indeholde en delkonklusion, som vil samle op på den konkrete ordensforskrift.

⁴ Edlund og Grubbe, s. 58.

⁵ Munk-Hansen, s. 347.

⁶ Munk-Hansen, s. 282.

⁷ Andersen m.fl., s. 132.

⁸ Munk-Hansen, s. 346.

2. Støj

"Støj" er ikke et entydigt begreb. Det indeholder forskellige niveauer, og hvornår der er tale om støjende adfærd afhænger derfor af, hvilken person som beskriver støjen. Det skyldes, at der er forskel på den enkelte persons hørelse og tålegrænser, og derfor er det nødvendigt at have nogle regler for, hvordan og hvor meget den enkelte lejer må støje, når han bor tæt sammen med andre lejere. Der skal både tages hensyn til, at lejer i sit eget hjem skal have lov til at gøre som han vil, herunder at støje, men også, at der er øvrige beboere i umiddelbar nærhed, som ikke skal generes unødigt i deres hjem. Når disse to modsatrettede hensyn er til stede, er det nærliggende at undersøge, om der findes en regulering af lejers støjniveau, hvilket dette afsnit vil finde frem til. Derudover er det muligt, at støjen reguleres forskelligt afhængig af, om der er tale om et privat lejemål, leje af en almenbolig eller et erhvervslejemål, hvilket ligeledes vil blive belyst i dette afsnit.

2.1. Lovregulering

Før 1995 fandtes der i lejeloven bestemmelser, som angav, at en overtrædelse af god skik og orden eksempelvis kunne være støjende adfærd. Ved en forsøgsordning pr. 01.07.1995 blev LL § 79 a imidlertid indsat, og denne fastlagde en række situationer, som herefter skulle betragtes som en tilsidesættelse af god skik og orden.⁹ Den udgik for en kort periode pr. 01.01.2001,¹⁰ hvorefter den efter en mindre ændring blev genindført pr. 11.06.2004.¹¹

Før indsættelsen af LL § 79 a i 1995 var der dog stadig en grænse for, hvor meget man som lejer måtte støje. Det fulgte af den almindelige obligationsret, og lignende uskrevne regler gælder stadig på andre formueretlige områder, bl.a. ved naboretlige grundsætninger.

Efter indførelsen af LL § 79 a er det nu fastsat, at lejeren kan pålægges retsfølger efter § 79 b, "*når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabel støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 5**. De "pågældende personer" er dem, som nævnes i indledningen til bestemmelsen, herunder udlejer og andre lejere i ejendommen. Det beskrives i forarbejderne, hvilke former for støj, som er omfattet af bestemmelsen:

Under **væsentlig generende menneskelig støj** falder gentagen uacceptabel støjende menneskelig adfærd, hvilket bl.a. omfatter råb, meget højroset tale, kast med genstande mv., samt hyppige natlige fester, hvorunder husspektakler kan være inkluderet. Under **uacceptabel mu-**

⁹ Lov nr. 361 (1995).

¹⁰ Lov nr. 406 (2000).

¹¹ Lov nr. 470 (2004).

sikstøj anføres tilbagevendende stærk musikstøj, hvor støjen er til væsentlig gene for ejendommens beboere. Det vil især være tilfældet ved natlig musikstøj, men musikstøj i dagtimerne ud over sædvanligt lydniveau ved aflytning af TV og radio vil ligeledes være omfattet af begrebet. **Anden uacceptabel stærk mekanisk støj** omfatter stærk maskinstøj, når det foregår i aften- og nattetimerne. Støj fra værktøjsmaskiner mv. vil dog ligeledes være omfattet, hvis støjen forekommer over en usædvanlig og længerevarende periode, også selvom det foregår i dagtimerne. Det er et krav, at støjen generer beboerne i væsentlig grad.¹²

Lejers hensigt kan desuden tillægges vægt ved vurderingen af, om forholdet er så væsentligt, at det omfattes af LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, herunder hvis lejer fortsætter den støjende adfærd på trods af, at han bør være klar over, at støjen kan være generende for omgivelserne.¹³

I **GD 1994/42 B** blev lejers lejemål opsagt pga. meget støjende fester med både råben og musik. Dette havde medført, at naboernes porcelæn havde klirret, og at de havde haft svært ved at se TV, hvorfor naboerne havde følt sig nødsaget til at gå hjemmefra for at få fred for lejers støjende adfærd.

Dommen er fra før indførelsen af LL § 79 a, hvor der ingen lovregulering var på området. Dommen illustrerer dog, at der alligevel gjaldt nogle almindelige uskrevne regler om at vise hensyn til sine naboer. Boligretten lagde bl.a. vægt på antallet og omfanget af festerne, som blev vurderet til at være væsentligt ud over, hvad man normalt kan forvente, når der afholdes sædvanlige fødselsdags- eller familiefester. Dommen kan dermed tages til udtryk for, at varigheden af støjen har betydning for væsentligheden heraf.

Ud over en regulering af støj i LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, findes der ligeledes en regulering i **LL § 79 a, stk. 1, nr. 9**, som angiver, at lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, "*når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.*"

LL § 79 a, stk. 1, nr. 9, omhandler støj, som er generende uden at være væsentligt generende,¹⁴ men også støj, som ikke er væsentlig, men alligevel uacceptabel.¹⁵

I **GD 1995/20 B** var lejers lejemål blevet opsagt hhv. ophævet bl.a. pga. støjende adfærd, herunder ved afspilning af meget høj musik. En række beboere i den omkringliggende bebyggelse havde klaget over dette, mens de naboer, som boede tættest på lejer, ikke havde været generet heraf. Udlejer valgte at opsigte hhv. ophæve lejemålet pga. klagerne, men boligretten afgjorde

¹² FT 1994-95, tillæg A, s. 2376, d) *Væsentligt generende støj*.

¹³ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 755.

¹⁴ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, h) *Anden uacceptabel støj*.

¹⁵ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 760.

sagen på bevisets stilling og fandt, at der var tale om en uberettiget opsigelse hhv. ophævelse. Lejer blev dermed frifundet, idet der ikke var tale om misligholdelse. Dommen illustrerer, at støjens væsentlighed er afhængig af de forskellige personers tålegrænser.

Afgørelsen stemmer overens med de tidligere uskrevne regler om, at lejer skal udvise almindelige hensyn til de øvrige beboere. Eftersom de nærmeste naboer ikke havde været generet af støjen, fandtes lejer at have overholdt god skik og orden, hvorfor hverken opsigelsen eller ophævelsen kunne gennemføres.

Efter de nuværende regler vil der sandsynligvis være tale om en overtrædelse af LL § 79 a, stk. 1, nr. 9, idet adfærden ikke kan karakteriseres som værende væsentlig, eftersom de nærmeste naboer ikke havde været generet af støjen. Adfærden kan derfor hverken berettige en opsigelse eller ophævelse af lejemålet, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, og dommen er derfor overensstemmende med de regler, som gælder i dag.

Almenlejeloven har i § 81, stk. 1, nr. 5 og 9, samme ordlyd som LL § 79 a, stk. 1, nr. 5 og 9. Det må derfor antages, at disse regler behandles ens, hvilket ligeledes understøttes af lovforslaget til almenlejeloven, som henviser til forarbejderne til LL § 79 a.¹⁶

Erhvervslejeloven har derimod ikke samme regulering som LL § 79 a, og der findes blot bestemmelser, som angiver muligheden for at opsiges hhv. ophæve lejemålet, hvis lejer tilsidesætter god skik og orden til trods for udlejers påmindelse, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Bestemmelserne nævner støjende adfærd ved opsigelse og stærkt støjende adfærd ved ophævelse som eksempler på tilsidesættelse af god skik og orden. Selvom der ikke i erhvervslejeloven er en konkret regulering, er det naturligvis ikke ensbetydende med, at lejer kan støje, så meget han vil. Her gælder de samme regler som fra før indførelsen af LL § 79 a, hvormed lejer skal vise hensyn til menneskene omkring sig. I **T:BB 2012.82 B** blev lejer opsagt, idet flere naboer havde klaget over støj efter det tidspunkt, hvor erhvervslejemålet, som indeholdt en restaurant, skulle være lukket. Boligretten fandt ikke, at betingelserne for ophævelse var til stede, men tillod opsigelse af lejemålet, jf. ELL § 61, stk. 2, nr. 3.

Grunden til, at erhvervslejelovens regulering er forskellig fra lejeloven kan skyldes, at der findes så mange forskellige former for erhverv, at en bestemmelse som LL § 79 a ikke ville kunne rumme dette. Der er f.eks. forskel på, om erhvervslejemålet er en butik i midtbyen eller en bygning, hvor der produceres forskellige genstande, eftersom en produktion vil forårsage en masse støj, som sandsynligvis ville berettige en opsigelse eller ophævelse, hvis lejemålet i stedet havde været placeret i en butik i midtbyen.

¹⁶ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, *Til § 81*.

Forarbejderne til LL § 79 a forsøger at afklare, hvornår lejers misligholdelse indtræder. Det angives her som betingelse for, at udlejer kan iværksætte retsfølger efter LL § 79 b, at udlejer giver lejer en påmindelse (advarsel) om at ændre adfærden, jf. den tidligere LL § 79 a, stk. 2:

"§ 79 a. ... Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, litra b og d-k, at tilsidesættelsen sker trods udlejers advarsel."¹⁷

Formuleringen udgik ved indførelsen af den nuværende LL § 79 a samtidig med, at kravet om påmindelse ligeledes udgik af LL § 83, stk. 1, litra e,¹⁸ hvorfor der på nuværende tidspunkt intet udtrykkeligt lovkrav er om, at udlejer først skal give lejer en påmindelse, før han kan opsige eller ophæve lejemålet. Der er udelukkende en henvisning til LL § 79 b, stk. 2, hvis formulering minder om den tidligere LL § 79 a, stk. 2, i de nuværende bestemmelser:

"§ 83. Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsige i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:

...

e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.

[...]

§ 93. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

...

g) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet."¹⁹ (mine fremhævelser)

Henvisningen til LL § 79 b, stk. 2, er dog ikke et udtrykkeligt lovkrav om, at der skal gives en påmindelse til lejer, eftersom det ikke længere er udtrykkeligt fremhævet, at opsigelse eller ophævelse kun kan ske ved lejers tilsidesættelse heraf. Det vil dog være mindre begrundet, hvis udlejer iværksætter misligholdelsesbeføjelser uden at have givet lejer en meddelelse om at rette sin adfærd forinden. Især i forbindelse med støj vil det være svært for lejer at vide, hvornår han har overtrådt udlejers grænse og har tilsidesat god skik og orden på en sådan måde, at der er tale om misligholdelse, hvilket skyldes, at der er forskellige tolerancetærskler for hver enkelt individ. En opsigelse vil desuden næppe blive godkendt af retten, medmindre lejer først har tilsidesat en advarsel fra udlejer.²⁰ Efter en ren ordlydsfortolkning er det dog nærliggende at forstå bestemmelserne på den måde, at udlejer først kan opsige eller ophæve lejemålet, når han har givet lejer en påmindelse om at ændre sin adfærd, idet der i bestemmelserne direkte

¹⁷ Lov nr. 361(1995).

¹⁸ Lov nr. 470 (2004).

¹⁹ LBK nr. 227 (2016).

²⁰ Edlund og Grubbe, s. 551.

henvises til LL § 79 b, stk. 2. Hvorvidt praksis følger dette udgangspunkt illustreres af følgende landsretsafgørelse:

I **T:BB 2014.630 Ø** ville udlejer ophæve lejemålet pga. klager over musikstøj. Udlejer havde ved et brev i maj 2013 fremsendt en skriftlig klage over musikstøj til administratoren i ejendommen, hvor lejer boede. Lejer blev ikke gjort bekendt med dette, og selvom der i skrivelsen blev gjort opmærksom på LL § 79 a, blev der ikke anført, hvad konsekvenserne ville være ved en fortsat tilsidesættelse heraf. Lejer blev ikke kontaktet før februar 2014, hvor han fik et brev med besked om, at lejemålet blev ophævet. Fogedretten fandt, at *"det efter karakteren af den påberåbte husordensovertrædelse, som angår musikstøj, sammenholdt med, at der ikke i det langvarige forløb er afgivet et påkrav til lejer med angivelse af relevante retsfølger, er betænkeligt at fremme fogedretssagen"*,²¹ og fastslog dermed, at karakteren af støjgenerne ikke i sig selv kunne berettige en ophævelse. Landsretten tiltrådte dette og udtalte, at udlejer ikke havde *"løftet bevisbyrden for, at god skik og orden er overtrådt i en sådan grad, at lejers flytning er påkrævet. Henset til sagens karakter og forløb er det endvidere betænkeligt at fremme fogedsagen"*.²² Støjgenerne var dermed ikke væsentlige nok til at være omfattet af LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, hvorfor udlejer ikke kunne ophæve lejemålet, jf. LL § 93, stk. 1, litra g. Fogedretten og landsretten fastsatte derudover, at selvom forholdet havde været omfattet af bestemmelsen, ville udlejer alligevel ikke have haft mulighed for at ophæve lejemålet pga. udlejers manglende påkrav til lejer.

Dommen tydeliggør vigtigheden af, at der sendes et påkrav, idet en tilsidesættelse heraf medfører, at udlejer ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Det er desuden bemærkelsesværdigt, at både fogedretten og landsretten lægger vægt på varigheden af den støjende adfærd, og hvorvidt der er tale om en enkeltstående hændelse eller om adfærden er af mere langvarig karakter, hvilket er relevant i forhold til spørgsmålet om, hvornår misligholdelsen indtræder.

Eftersom det nu er fastslået, at udlejer bør sende et påkrav til lejer, før lejers adfærd kan karakteriseres som misligholdelse, kan det i forlængelse heraf diskuteres, hvornår misligholdelsen indtræder. Den kan indtræde ved lejers første overtrædelse af LL § 79 a, hvilket dog kan være mindre begrundet, eftersom udlejer ingen reaktionsmuligheder har ud over at give en påmindelse om, at lejer skal ændre adfærd. En anden mulighed er, at misligholdelsen først indtræder, når lejer tilsidesætter den af udlejer afgivne påmindelse, idet udlejer her får mulighed for at iværksætte en række misligholdelsesbeføjelser.

²¹ T:BB 2014.630 Ø.

²² T:BB 2014.630 Ø.

Hvis det er indført i lovgivningen, at en misligholdelsesbeføjelse først kan iværksættes, når den ene part har afgivet en påmindelse, kan misligholdelsen først gøres gældende, når der er afgivet et sådant påkrav.²³ Efter den tidligere LL § 79 a ville der således først være tale om misligholdelse i det øjeblik, lejer tilsidesætter et påkrav. Eftersom det ikke længere er et udtrykkeligt lovkrav, at der skal gives en påmindelse, er det en overvejelse værd, hvorvidt man i disse tilfælde kan slutte modsætningsvist, så misligholdelsen nu allerede indtræder på tidspunktet for overtrædelsen af LL § 79 a. Teori og praksis tyder dog stadig på, at udlejer skal afgive en påmindelse, før han kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser. Dette følger desuden af henvisningen til LL § 79 b, stk. 2, i LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g. Udgangspunktet må derfor stadig være, at misligholdelsen indtræder, når lejer tilsidesætter udlejers påmindelse. Det samme må antages at være gældende for almenlejeloven og erhvervslejeloven.

Såfremt udlejer sender flere påmindelser til lejer, vil misligholdelsen stadig indtræde ved den første tilsidesættelse, idet udlejer allerede fra dette tidspunkt kan gøre brug af sine misligholdelsesbeføjelser.

2.2. Aftale

Lejeretten er en del af formueretten, og indgåelse af lejeaftaler er derfor underlagt de almindelige aftaleretlige regler. Disse suppleres imidlertid af særregler fastsat i lejelovgivningen. Udlejer og lejer har således ved lejelovens deklatoriske regler, herunder LL § 79 a, selv mulighed for at aftale, hvad der skal gælde i deres kontraktforhold, f.eks. ved selv at aftale en regulering mht. støj i det givne lejemål. Lejers støjniveau er dog oftest reguleret i husordenen frem for i lejekontrakten. Såfremt det er aftalt, at en bestemt adfærd anses for værende uacceptabel har domstolene imidlertid mulighed for at tilsidesætte en aftale lejer og udlejer imellem, hvis det vil være urimeligt at opretholde aftalen i forhold til almindelig menneskelig adfærd.²⁴

Almenlejeloven indeholder ikke samme mulighed for at regulere støjniveauet i lejekontrakten, idet denne lov som udgangspunkt er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1. Almenlejeloven kan således kun fraviges, når loven udtrykkeligt fastsætter dette.²⁵

Hvis lejer misligholder en aftale på tidspunktet for misligholdelsens indtræden afhænge af, hvorvidt der skal gives et påkrav eller ej. Hvis lejer tilsidesætter en udtrykkelig pligt, som er fastsat i lejekontrakten, må det være unødvendigt at sende et påkrav, hvorimod en mere skønsommæssig tilsidesættelse må berettige en påmindelse fra udlejer, eftersom lejeren her ikke har mulighed for at vide, hvornår han overskrider udlejers grænse. Det vil ofte være tilfældet med

²³ Andersen og Lookofsky, s. 223.

²⁴ Birk, Rohde og Stolt, s. 745.

²⁵ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 738, Til § 4.

støj, som ikke er direkte målbar. På baggrund af denne sondring kan det herefter antages, at udlejer skal sende et påkrav til lejer ved støjende adfærd, uanset om det fremgår af aftalen eller ej, og misligholdelsen indtræder derved først ved lejers tilsidesættelse heraf.

Hvis lejer og udlejer har aftalt, hvornår misligholdelsen indtræder, kan dette dog kun håndhæves, såfremt aftalen stemmer overens med LL § 79 a. Det skyldes, at udlejer kun kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser, hvis der er tale om misligholdelse efter lovgivningen. Det følger af lovens præceptive regler om udlejers misligholdelsesbeføjelser, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

Såfremt det ikke er aftalt mellem lejer og udlejer, hvornår misligholdelsen indtræder, er det baggrundsretten i form af den lejeretlige lovgivning, som finder anvendelse, hvorefter misligholdelsen indtræder ved lejers tilsidesættelse af udlejers påkrav.

2.3. Husorden

Lejer skal overholde de almindelige ordensregler, som gælder for ejendommen, jf. LL § 27, stk. 2, ALL § 80, stk. 2, og ELL § 35, stk. 2, hvilket bl.a. indebærer overholdelse af husordenen. Det særlige ved en husorden er, at den ensidigt kan udfærdiges og ændres af udlejer, hvilket også er muligt, selvom den ændres til skade for lejer. Den kan dog ikke tilsidesætte et vilkår, som er fastsat i en kontrakt, eftersom dette kun ved aftale mellem lejer og udlejer kan ændres.²⁶ Hvis der i ejendommen er beboerrepræsentanter kan disse på et beboermøde fastsætte husordenen, medmindre der foreligger vægtige grunde, som berettiger udlejer til at modsætte sig dette, jf. LL § 67, stk. 1.

En husorden indeholder typisk en regulering af beboernes adfærd i forhold til støj og vil ofte angive, at støjende adfærd skal ophøre på et bestemt tidspunkt. Hvis en husorden ikke er vedtaget, er lejer dog stadig underlagt regler om almindelig hensyntagen til de øvrige beboere.²⁷

I **GD 2008/37 Ø** fastsatte ejendommens husorden, *"at musik og anden støjende adfærd kun måtte udøves, så det ikke var til gene for andre beboere og under alle omstændigheder ikke efter kl. 23.00."*²⁸ Lejer tilsidesatte imidlertid dette ved at have udvist støjende adfærd efter dette tidspunkt, bl.a. ved afspilning af høj musik over en længere periode.

Fogedretten fandt, at støjen var omfattet af LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, og hæfter sig desuden ved, at husordenen var overtrådt. Hvis forholdet ikke havde været omfattet af bestemmelsen, ville husordenen alligevel have været overtrådt, eftersom den angav, at al støjende adfærd efter kl.

²⁶ *Jespersen m.fl.*, s. 24, note 167.

²⁷ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 297.

²⁸ GD 2008/37 Ø.

23.00. blev anset for værende en tilsidesættelse af god skik og orden. Landsretten stadfæstede dommen.

Misligholdelsens indtræden ved hhv. lovregulering og aftale er tidligere blevet diskuteret, og samme overvejelser forudsættes at være gældende ved en overtrædelse af husordenen. Resultatet er herefter, at misligholdelse i forhold til husordenen mht. støj indtræder, når lejer tilsidesætter den af udlejer fremsatte påmindelse om ændring af adfærden. Hvis husordenen fastsætter et tidspunkt, hvor misligholdelsen indtræder, kan dette dog ikke håndhæves, medmindre tidspunktet stemmer overens med loven.

I den tidligere nævnte **GD 2008/37 Ø** blev den første advarsel fremsat til lejer d. 14.09.2007, og udlejer modtog herefter d. 29.10.2007 en klage om overtrædelse af advarslen. D. 29.10.2007 markerer, i overensstemmelse med tidligere diskussion, tidspunktet for misligholdelsens indtræden, idet udlejer fra dette tidspunkt har mulighed for at gøre brug af sine misligholdelsesbeføjelser.

2.4. Misligholdelsesbeføjelser

Når lejer har misligholdt sine forpligtelser i henhold til regulering af støj, har udlejer to misligholdelsesbeføjelser, som kan iværksættes: Opsigelse og ophævelse.

Udlejer kan opsigte lejemålet, hvis lejer forårsager væsentlige støjgener, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, og såfremt overtrædelsen er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet, jf. LL § 83, stk. 1, litra e. Derimod er der ingen mulighed for opsigelse, hvis lejer udelukkende udøver støjende adfærd, som ikke er omfattet af nr. 5, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 9, jf. § 83, stk. 1, litra e. Her er udlejer henvist til at iværksætte retsfølger efter LL § 79 b. Det samme er gældende efter de øvrige love, jf. ALL § 85, stk. 1, nr. 3, og ELL § 61, stk. 2, nr. 3.

Udlejer har desuden mulighed for at ophæve lejemålet, hvis lejer har tilsidesat god skik og orden ved at forårsage væsentlige støjgener, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 5. Det er også her en betingelse, at lejers flytning er påkrævet. Udlejer har dog ikke, ligesom tilfældet var ved opsigelse, mulighed for at ophæve lejemålet, såfremt lejer kun udviser støjende adfærd, som ikke er væsentlig, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 9. Udlejer er her ligeledes henvist til at iværksætte retsfølger efter LL § 79 b. Samme rettigheder findes efter ALL § 90, stk. 1, nr. 7, og ELL § 69, stk. 1, nr. 7.

Lejer og udlejer kan ved aftale fastsætte regler for støjniveauet i lejemålet. De kan dog ikke aftale, at der er tale om misligholdelse, hvis et vilkår, som udelukkende er en del af kontrakten

og ikke er en del af LL § 79 a, tilsidesættes. De kan heller ikke aftale, hvilke misligholdelsesbeføjelser udlejer kan gøre gældende, hvis lejer tilsidesætter aftalen, såfremt denne aftale bliver mere vidtgående for lejer end lovens udgangspunkt, jf. lovens præceptive bestemmelser i LL §§ 92, stk. 1, og 96. Dette gælder ligeledes ved regulering af misligholdelsesbeføjelser i husordenen. Såfremt udlejer har fastsat, at misligholdelsen indtræder på et tidspunkt, som efter loven ikke kan medføre misligholdelsesbeføjelser, vil dette ikke kunne håndhæves over for lejer.

2.5. Delkonklusion

Før 1995 var der ingen lovregulering mht. støj, og dette blev i stedet reguleret ved almindelige uskrevne grundsætninger. Efter indførelsen af LL § 79 a kan støj i forhold til lejeloven og almenlejeloven nu opdeles i væsentlig generende støj, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 5, samt ALL § 81, stk. 1, nr. 5, og almindelig generende støj, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 9, samt ALL § 81, stk. 1, nr. 9. Derimod sker samme opdeling ikke i erhvervslejeloven, som blot giver eksempler på, at en overtrædelse af god skik og orden kan være støjende adfærd ved opsigelse, jf. ELL § 61, stk. 2, nr. 3, og stærkt støjende adfærd ved ophævelse, jf. ELL § 69, stk. 1, nr. 7.

Grunden til, at bedømmelsen af støj ikke er ens efter lejeloven og almenlejeloven over for erhvervslejeloven kan skyldes, at der i forbindelse med erhverv vil forekomme situationer, hvor man ikke kan regulere støjniveauet inden for en fast bestemmelse. En fabrik, som forestår en produktion, støjer mere, end hvis der er tale om en butik i midtbyen, og en bestemmelse som LL § 79 a vil således være for ubøjelig til at kunne anvendes på forskellige erhverv.

Misligholdelsen indtræder umiddelbart ved overtrædelsen af en ordensforskrift, som er reguleret i lovgivningen. Det antages dog, at udlejer skal give lejer en påmindelse, før han kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser. Tidligere var det direkte reguleret i lejeloven, men i dag indeholder bestemmelserne om opsigelse og ophævelse udelukkende en henvisning til LL § 79 b, stk. 2. Det formodes hermed, at der stadig skal gives en påmindelse, før udlejer kan opsiges eller ophæve lejemålet. Dette følger desuden af teori og praksis. Det samme må antages at være gældende efter almenlejeloven og erhvervslejeloven. Ud fra denne betragtning indtræder misligholdelsen derfor først ved lejers tilsidesættelse af udlejers påmindelse.

En aftale eller fastsættelse i husordenen om, hvornår misligholdelsen indtræder, vil ikke kunne håndhæves, såfremt misligholdelsen herved indtræder førend efter lovgivningen.

Lejer og udlejer har desuden mulighed for at aftale en regulering i forhold til støjniveauet, eftersom der er aftalefrihed i lejeforholdet, hvilket dog ikke gælder lejemål undergivet almenlejeloven, idet denne er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1. Udlejer kan imidlertid ved en husorden ensidigt

fastsætte regler om, at der f.eks. ikke må støjес mellem kl. 22.00 og 7.00, jf. LL § 27, stk. 2, ALL § 80, stk. 2, og ELL § 35, stk. 2. Findes der i ejendommen beboerrepræsentanter kan disse i stedet for udlejer vedtage en husorden på beboermødet, jf. LL § 67, stk. 1. Såfremt en husorden ikke er vedtaget, skal lejer stadig udvise almindelige hensyn over for de øvrige beboere.

Udlejer har mulighed for at opsigе eller ophæve lejemålet, hvis lejer udviser væsentligt støjende adfærd, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 5. Forholdet skal dog være af væsentlig betydning, før lejemålet kan ophæves, jf. LL § 94. Såfremt der udelukkende er tale om støj, som ikke kan karakteriseres som væsentlig, er udlejer henvist til at iværksætte retsfølger efter LL § 79 b. Samme muligheder er gældende, såfremt lejemålet er omfattet af de øvrige love, jf. ALL §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Ved lejers misligholdelse af aftale eller husorden kræves det dog, at overtrædelsen kan henføres under LL § 79 a, før misligholdelsesbeføjelser kan gøres gældende, eftersom LL §§ 83 og 93 ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

3. Fysisk vold og chikane

Fysisk vold og chikane er to begreber, som normalt hører til inden for strafferetten. Adfærden kan dog i visse tilfælde også have lejeretlige konsekvenser, som kan være interessante at belyse. I modsætning til støj, hvor der tages hensyn til både lejer og de øvrige beboere, er voldelig adfærd ikke beskyttelsesværdig, og der tages derfor kun hensyn til den forulempede person ved vurderingen af, hvilke konsekvenser adfærden skal have for lejer. Det antages på baggrund af dette, at reglerne er ens uanset, om der udøves vold eller chikane i private boliger, almene boliger eller i erhvervslejemål.

3.1. Lovregulering

Tidligere fandtes der i lejeloven en regulering i LL §§ 83, litra e, og 93, stk. 1, litra g,²⁹ som angav, at udlejer kunne opsiges hhv. ophæve lejemålet, hvis lejeren ikke havde iagttaget god skik og orden, hvilket eksempelvis kunne være ved udøvelse af psykisk eller fysisk vold eller ved trusler herom. Ved lejelovens ændring i 1995 udeladtes eksempler på overtrædelse af god skik og orden i disse bestemmelser, mens LL § 79 a i stedet blev indsat som en forsøgsordning.³⁰

Lejelovens bestemmelser om fysisk vold og chikane er lovfæstet i LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4. Almenlejelovens bestemmelser er identiske hermed, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, og det må derfor antages, at reglerne i begge to love behandles ens. Dette understøttes ligeledes af lovforslaget til almenlejeloven, som henviser til forarbejderne til LL § 79 a.³¹

Lejer kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 1**, samt efter den identiske bestemmelse i almenlejeloven, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 1, jf. ALL § 82.

Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre i, at vold eller trusler herom fortsat vil være den groveste form for uacceptabel adfærd, som lejer kan udvise. Det har dog kun lejeretlige konsekvenser, hvis adfærden udøves mod de personer, der er omfattet af indledningen til LL § 79 a. Dette omhandler udlejer, dennes eventuelle ansatte, lejere og andre, som lovligt færdes i ejendommen. Reglerne gælder kun, når adfærden udøves i ejendommen eller på de dertilhørende fællesarealer, hvilket imidlertid ikke fremgår af selve bestemmelsen, men udelukkende er beskrevet i forarbejderne.³² Udøves adfærden andetsteds kan det stadig have strafferetlige, men ikke lejeretlige, konsekvenser, medmindre adfærden er så grov, at lejers fjernelse er påkrævet. I så

²⁹ Eks. i LBK nr. 704 (1994).

³⁰ Lov nr. 361 (1995).

³¹ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, Til § 81.

³² FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, Til § 79 a.

fald kan forholdet efter omstændighederne henføres under opsamlingsbestemmelsen i LL § 79 a, stk. 1, nr. 11, som fastsætter, at lejer kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer*".

Forarbejderne angiver ikke en begrundelse for, hvorfor adfærden, for at få lejeretlige konsekvenser, skal udøves inden for dette begrænsede område og over for bestemte personer. Sondringen virker dog hensigtsmæssig, eftersom selv personer, som begår strafbare handlinger, bør have ret til at være lejer i en ejendom.

Forarbejderne til LL § 79 a, stk. 1, nr. 1, fastsætter, at volden kan medføre retsfølger for lejer, uanset i hvilken form den forekommer. Uagtet om volden f.eks. udøves med eller uden våben, herunder ved slag eller skub, eller ved kast med genstande, er adfærden omfattet af bestemmelsen, ligesom stiltiende trusler om vold bedømmes på samme måde som udtrykkelige og udtalte trusler.³³

Det må antages, at det er af væsentlig betydning, hvorvidt lejer har overtrådt straffeloven og efterfølgende er dømt herfor.³⁴ Bevismæssigt er det i forbindelse med opsigelse og ophævelse af lejemål således af afgørende betydning, om forholdet er anmeldt til politiet og efterfølgende har medført en domfældelse.³⁵

I **T:BB 2014.99 V** havde lejeren L slået en kølle mod A's hoved, og som følge heraf havde udlejer ophævet lejemålet. A var lejer i den samme ejendom som L, og A er derfor direkte omfattet af beskyttelsesinteressen i ALL § 81. For at handlingen kan få lejeretlige konsekvenser for L, kræver det dog, at volden er udøvet i ejendommen eller på de dertil knyttede fællesarealer.³⁶ Det blev forklaret i fogedretten, at volden fandt sted tæt på bebyggelsen og ved det busstoppested, som lå tættest derpå, og landsretten lagde efter disse vidneforklaringer til grund, at volden fandt sted i umiddelbar nærhed af den ejendom, hvor både A og L boede. Retten fandt desuden, at L's fraflytning var påkrævet. L havde dermed tilsidesat god skik og orden på en sådan måde, at lejemålet kunne ophæves.

Den udviste adfærd i form af vold med våben eller andre redskaber, også hvis de bruges til slag, er omtalt i lovforslaget,³⁷ og adfærden er derfor direkte omfattet af ALL § 81, stk. 1, nr. 1. Det anføres også i fogedrettens kendelse, i modsætning til landsrettens. Ophævelsen sker dog i begge tilfælde med hjemmel i ALL § 90, stk. 1, nr. 7 (svarende til LL § 93, stk. 1, litra g), som

³³ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375-2376, a) *Vold og trusler om vold*.

³⁴ *Edlund og Grubbe*, s. 692.

³⁵ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 748.

³⁶ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, *Til § 79 a*.

³⁷ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375-2376, a) *Vold og trusler om vold*.

bl.a. henviser til ALL § 81, stk. 1, nr. 1. Stedet er imidlertid ikke overensstemmende med forarbejderne.

I **T:BB 2010.159 Ø** er der flere forhold, som lejerer L har gjort sig skyldig i, herunder fysisk vold mod håndværkeren H, som udførte renoveringsarbejde i ejendommen. L tog fat om struben på H, men H anmeldte ikke overgrebet, eftersom han på baggrund af L's ytringer fandt, at L var syg og havde mere brug for hjælp end en anmeldelse.

Som tidligere nævnt tillægges det stor bevismæssig betydning, om lejerer er anmeldt til politiet for adfærden, og om han herefter er dømt for forholdet. I denne situation var L ikke blevet anmeldt. Det til trods var der stadig meget, som tydede på, at L rent faktisk havde været voldelig over for H, herunder vidneforklaringer fra både H og hans makker, som havde været vidne til overgrebet. Derudover blev politiet tilkaldt, og L blev efterfølgende taget med på stationen.

Det er kun vold, som er udøvet mod de i ALL § 81 nævnte personer, som berettiger udlejer til at iværksætte retsfølger over for lejer i forhold til lejemålet. Bl.a. håndværkere er omfattet af formuleringen "[...] *andre, der lovligt færdes i ejendommen*", som nævnes i indledningen til ALL § 81.³⁸ Volden mod håndværkeren berettiger dermed udlejers ophævelse af lejemålet efter ALL § 90, stk. 1.

Lejers udøvelse af chikane er reguleret i **LL § 79 a, stk. 1, nr. 4**, som fastsætter, at lejerer kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejerer, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer*". Bestemmelsen i almenlejeloven er identisk hermed, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 4.

Lovforslaget beskriver chikane som en uacceptabel adfærd, der læner sig op ad vold eller trusler om vold. Adfærden kan dog hverken beskrives som vold, eftersom der ikke er fysisk kontakt parterne imellem, eller som trusler, idet der ikke er tale om trusler i forbindelse med fremtidige overgreb. Det er derimod den generende adfærd i øjeblikket, som er kernen i chikanøs adfærd, som desuden kendetegnes ved at blive udført udelukkende for at genere andre personer. Som eksempler på adfærden nævnes bl.a. forfølgelse af bestemte personer og anbringelse af generende sedler i postkassen.³⁹

I **GD 1995/31 B** fandt boligretten det bevist, at lejerer groft havde chikaneret sin overbo ved at råbe og smide breve ind gennem brevsprækken. På tidspunktet for afsigelsen af denne dom var LL § 79 a ikke trådt i kraft, hvorfor der ikke henvises til en konkret bestemmelse, som er overtrådt. Selvom der således ikke var en lovbestemmelse, der fastsatte nogle konkrete situationer,

³⁸ *Jespersen m.fl.*, s. 186, note 214.

³⁹ FT 1994-95, tillæg A, s. 2376, b) *Chikane (psykisk vold/terror)*.

som klart kunne defineres som chikane, var lejereren alligevel underlagt almindelige normer og hensyn til andre. Retten fandt, at lejereren havde tilsidesat dette, men tillod dette til trods ikke, at lejemålet blev opsagt eller ophævet, hverken efter de konkrete bestemmelser ang. tilsidesættelse af god skik og orden, eller efter opsamlingsbestemmelserne, jf. den tidligere lejelovs §§ 83, litra e og f, og 93, stk. 1, litra g og j. Lejer havde boet i lejemålet uden problemer i mere end 30 år, og den chikanøse adfærd var udelukkende foregået i 3-4 kortere perioder igennem de seneste par år. Retten lagde dermed hovedsageligt vægt på graden og omfanget af chikane samt karakteren heraf, og fandt på den baggrund, at lejemålet hverken kunne opsiges eller ophæves. Rettens afgørelse antyder således, at varigheden og omfanget af chikane har betydning for vurderingen af adfærdens grovhed, og om adfærden kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

T:BB 2009.363 B er endnu et eksempel på, hvor svært det er, at få en lejer dømt for chikane. Lejereren L havde haft en kontrovers med både viceværten V og naboen N i forbindelse med en diskussion om hhv. et dørhåndtag og om nogle møbler. Udlejer havde herefter givet L en advarsel om, at gentagen adfærd ville medføre en ophævelse af lejemålet. L's hjemmehjælper H havde overværet L's optrin med V, og hendes forklaring støttede L i, at det var V, som havde hidset sig op. N følte sig truet af L, men der var ingen vidner som overværede uenigheden mellem dem. Efter vidneforklaringerne fra L, som blev støttet af H's udsagn, og V fandt boligretten det ikke bevist, at L havde talt uretmæssigt til V, og eftersom det var påstand mod påstand i forhold til kontroversen med N, fandt boligretten det heller ikke bevist, at L havde virket truende over for N. Udlejer blev derfor dømt til at trække sin advarsel tilbage.

Dommen er et tydeligt eksempel på, hvor svært det er at få lejereren idømt lejeretlige konsekvenser, hvis han har udøvet chikane. Vold er ofte lettere at konstatere, eftersom der her kan være fysiske tegn på overgrebet, som underbygger påstanden. Ved chikane vil det oftere være påstand mod påstand, hvilket **T:BB 2009.363 B** er et eksempel på. Hvis der ikke er konkret dokumentation, som kan underbygge en påstand om chikane, kan lejer derfor som udgangspunkt ikke idømmes lejeretlige konsekvenser.

Der er ingen definition af fysisk vold eller chikane i erhvervslejeloven. Den eneste omtale findes i bestemmelserne om opsigelse og ophævelse, som udlejer kan gøre gældende, såfremt lejer har tilsidesat god skik og orden, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. En tilsidesættelse heraf kan eksempelvis være ved udøvelse af psykisk eller fysisk vold eller trusler herom. Muligheden for at iværksætte lejeretlige konsekvenser ved en tilsidesættelse af god skik og orden i form af vold eller chikane, antages at være den samme efter både lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven – også selvom erhvervslejeloven ikke indeholder en bestemmelse som LL § 79 a.

Det følger af LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4, at lejer på tidspunktet for udøvelsen af, hhv. truslen om, fysisk vold eller ved udøvelsen af chikane har handlet på en sådan måde, at adfærden berettiger udlejer til at pålægge lejer retsfølger efter LL § 79 b. Udlejer har dog først mulighed for at gøre brug af sine misligholdelsesbeføjelser, når der foreligger misligholdelse fra lejers side. Dette sker umiddelbart først, når lejer tilsidesætter en påmindelse fra udlejer om at ophøre med adfærden. Det er ikke længere et udtrykkeligt krav, men følger implicit af henvisningen til LL § 79 b, stk. 2, i de identiske bestemmelser i LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g:

"... Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet."⁴⁰ (min fremhævelse)

LL § 79 b, stk. 2, angiver som betingelse for, at udlejer kan iværksætte retsfølger efter LL § 79 b, at lejer har tilsidesat god skik og orden til trods for udlejers påmindelse. Ved henvisningen hertil i LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, antydes det, at reglen om påmindelse ligeledes må gælde, når udlejer gør brug af sine misligholdelsesbeføjelser. Ved grovere tilfælde, hvilket eksempelvis kan være ved grov vold, må det dog være muligt for udlejer at ophæve lejemålet uden forudgående påmindelse, hvilket er i overensstemmelse med de oprindelige forarbejder.⁴¹

Hvorvidt der skal gives en påmindelse blev bl.a. belyst i **T:BB 2011.201 V**, hvor lejer tilsidesatte god skik og orden i form af chikanøs adfærd på trods af en tidligere advarsel. Den tidligere advarsel fandt dog ikke anvendelse på det nye forhold, hvorfor udlejer ikke kunne opsige lejer, hvilket netop blev begrundet med, at lejer ikke var tildelt en advarsel.

I modsætning til **T:BB 2011.201 V** står den tidligere omtalte **T:BB 2014.99 V**, hvor lejereren havde slået en beboer i hovedet med en kølle. Udlejer havde ikke givet lejer en påmindelse om ændring af adfærden, og det fandtes efter de konkrete omstændigheder heller ikke at være nødvendigt. Udlejer havde været berettiget til at ophæve lejemålet. Dette synspunkt stemmer overens med den almene opfattelse af, at en påmindelse i visse tilfælde vil være både overflødig og unødvendig.⁴²

Fysisk vold er mere håndgribeligt end chikane, eftersom det oftere vil være tydeligt, at der udøves en voldshandling, frem for hvis der er tale om begyndende chikane. På baggrund af dette må det forudsættes oftere at være nødvendigt at give et påkrav i forbindelse med chikane, end hvis der udøves fysisk vold, hvilket desuden underbygges af de foregående afgørelser.

⁴⁰ LBK nr. 227 (2016).

⁴¹ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, Til § 79 a.

⁴² *Jespersen m.fl.*, s. 190, note 266.

På baggrund af ovenstående kan det herefter udledes, at misligholdelsen ved chikane indtræder, når lejer tilsidesætter udlejers påmindelse. Derimod indtræder misligholdelsen efter omstændighederne allerede på tidspunktet for udøvelsen af fysisk vold eller ved trussel herom. Dette harmonerer med, at det ved disse grove overtrædelser både er unødigt forsinkende, men også krænkende i forhold til ofrets retssikkerhed, først at fremsætte en advarsel om ændret adfærd.⁴³ Udlejer har dog standpunktsrisikoen for ophævelsen, som næppe kan gøres gældende, dersom lejer efterfølgende bliver frifundet for vold.⁴⁴

3.2. Aftale

Der er som udgangspunkt aftalefrihed i forholdet lejer og udlejer imellem, hvilket dog begrænses af lovgivningens præceptive bestemmelser. LL § 79 a er imidlertid deklatorisk, og det er derfor muligt i lejekontrakten at aftale, at en vis adfærd betragtes som misligholdelse af kontrakten i forhold til fysisk vold og chikane. Det er dog ikke tilfældet for lejeforhold omfattet af almenlejeloven, da denne som altovervejende hovedregel er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1.

Uanset en evt. regulering i lejekontrakten kan lejelovens præceptive regler ikke fraviges. Det medfører, at hvis udlejer ønsker at opsiges eller ophæve lejemålet, kan det kun ske, såfremt adfærden samtidig er en overtrædelse af lejelovens fastsatte regler om god skik og orden i forhold til fysisk vold og chikane, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4. Hvis der således sker en overtrædelse af de aftalte vilkår, men hvor adfærden ikke er grov nok til at være omfattet af LL § 79 a, er det ikke muligt at opsiges eller ophæve lejemålet på denne baggrund, idet reglerne i hhv. LL §§ 83 og 93 ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. En sådan aftale vil således være uvirksom, eftersom udlejer ikke har mulighed for at iværksætte misligholdelsesbeføjelser.

3.3. Husorden

Udlejer har ensidigt mulighed for at oprette eller ændre husordenen, også selvom det sker til skade for lejer.⁴⁵ Samtidigt kan han også ensidigt fastsætte, hvornår en tilsidesættelse betragtes som værende misligholdelse. En sådan regulering vil dog være uvirksom grundet de præceptive bestemmelser i lovgivningen om, hvornår udlejer kan gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. Vold og chikane reguleres dog sjældent, hvis nogen sinde, i en husorden.

⁴³ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, *Til § 79 a*.

⁴⁴ *Edlund og Grubbe*, s. 692.

⁴⁵ *Jespersen m.fl.*, s. 24, note 167.

3.4. Misligholdelsesbeføjelser

Udlejer har to misligholdelsesbeføjelser, som kan gøres gældende ved lejers misligholdelse: Opsigelse og ophævelse.

Udlejer kan opsig lejermålet, såfremt lejer har begået enten fysisk vold eller chikane mod de i LL § 79 a omtalte personer, og hvis lejers fjernelse er påkrævet, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4. Samtidig skal adfærden være udøvet på ejendommens område, før det får lejerretlige konsekvenser for lejer.⁴⁶ Muligheden for opsigelse af lejermålet på denne baggrund er dog mest af teoretisk karakter, eftersom der er meget begrænset praksis på, at udlejer udelukkende har opsagt lejermålet som følge af fysisk vold. Umiddelbart er det seneste eksempel herpå **U 1948.867 H**, hvor lejer var blevet opsagt som følge af, at han havde tildelt udlejer flere knytnæveslag. Lejermålet kan ligeledes opsiges efter de øvrige love, jf. ALL § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, samt ELL § 61, stk. 2, nr. 3.

Ved fysisk vold eller chikane er det derimod oftere brugt, at udlejer ophæver lejermålet, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4. Ophævelse er en mulighed, når misligholdelsen er væsentlig, jf. LL § 94, stk. 1 e.c., og lejers fraflytning er påkrævet, jf. LL § 93, stk. 1, litra g. Samtidig skal adfærden være udøvet over for de i LL § 79 a omtalte personer, ligesom det skal være foregået på ejendommens område. Dette er de samme regler, som er gældende ved opsigelse.⁴⁷ Udlejer kan også efter almenlejeloven og erhvervslejeloven bringe lejermålet til ophør ved ophævelse, jf. ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, samt ELL § 69, stk. 1, nr. 7.

Vurderingen af, om lejermålet skal opsiges eller ophæves, beror på overtrædelsens grovhed.⁴⁸ Samtidig sondres der i væsentlighedskravet ved de to misligholdelsesbeføjelser: Opsigelse kan iværksættes, selvom lejers tilsidesættelse af god skik og orden ikke er væsentlig, i modsætning til ophævelse, hvor misligholdelsen skal være væsentlig, jf. LL § 94, stk. 1 e.c. I praksis er sondringen dog ikke helt så klar, eftersom udlejer sjældent vil opsig et lejermål, hvis ikke misligholdelsen er væsentlig.⁴⁹ Sondringen har alene betydning i forhold til, hvor hurtigt lejer skal forlade lejermålet: Varslet er tre måneder ved opsigelse, jf. LL § 86, stk. 1, 1. pkt., mens en ophævelse medfører, at lejer skal fraflytte straks, jf. LL § 95, stk. 1, 1. pkt.

En regulering i lejekontrakten eller husordenen af, hvornår misligholdelsen indtræder, vil være uvirksom, eftersom lovgivningens præceptive regler ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. Udlejer kan således hverken opsig eller ophæve lejermålet, hvis denne adfærd ikke er grov nok til, at den kan berettige en opsigelse eller ophævelse som følge af en

⁴⁶ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, *Til § 79 a*.

⁴⁷ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375, *Til § 79 a*.

⁴⁸ *Jespersen m.fl.*, s. 81, note 693.

⁴⁹ *Edlund og Grubbe*, s. 546.

overtrædelse af LL § 79 a, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4.

3.5. Delkonklusion

Tidligere var det i lejeloven beskrevet, at en tilsidesættelse af god skik og orden i form af fysisk vold eller chikane kunne medføre, at lejemålet blev opsagt eller ophævet. I dag er denne formulering taget ud af lejelovens bestemmelser i §§ 83 og 93, og i stedet er LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4, indført. I forarbejderne er det fastsat, hvilke situationer, der er omfattet af bestemmelserne: Vold vil være omfattet, uanset om dette foregår med eller uden våben, uanset om disse bruges til slag eller kast, og uanset om der er tale om stiltiende eller udtrykkelige trusler. Samtidig er der givet eksempler på, at chikane kan være forfølgelse af bestemte personer og anbringelse af generende sedler i postkassen.⁵⁰ Retspraksis viser dog, at det er svært at få en lejer dømt som følge af chikane i modsætning til, hvis lejer har udøvet fysisk vold, hvilket fremgår af de i dette kapitel behandlede domme.

Almenlejeloven indeholder identiske bestemmelser, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, mens erhvervslejeloven blot indeholder bestemmelser, hvor det er angivet, at en overtrædelse af god skik og orden kan ske ved enten psykisk eller fysisk vold, hvilket kan berettige enten en opsigelse eller ophævelse af lejemålet, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Misligholdelsen indtræder på tidspunktet for udøvelsen af fysisk vold eller ved trussel herom, eftersom det ved disse grove overtrædelser både virker unødigt forsinkende, men også krænkende i forhold til ofrets retssikkerhed, hvis lejeren først skal have en advarsel om at ændre adfærd. Derimod vil det ved chikane ofte kræves, at der fremsættes en påmindelse. Først ved en overtrædelse heraf vil der være tale om misligholdelse.

Udlejer har mulighed for at iværksætte misligholdelsesbeføjelser i form af opsigelse og ophævelse, jf. LL §§ 83 og 93, såfremt lejer har tilsidesat den adfærd, som er reguleret i LL §§ 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4. Grovheden af adfærden har betydning for, hvilken beføjelse, som kan gøres gældende, idet ophævelse er forbeholdt de groveste tilfælde, mens opsigelse er for de mindre grove situationer. Samtidig er det en betingelse for, at udlejer kan ophæve lejemålet, at misligholdelsen er væsentlig, jf. LL § 94, stk. 1 e.c. Det er derimod ikke et krav ved opsigelsen, men en opsigelse af lejemålet, uden at misligholdelsen er væsentlig, virker dog en anelse teoretisk. Udlejer har samme misligholdelsesbeføjelser efter de øvrige love, jf. ALL §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

⁵⁰ FT 1994-95, tillæg A, s. 2375-2376, a) *Vold og trusler om vold* og b) *Chikane (psykisk vold/terror)*.

Det er efter lejeloven muligt ved aftale eller husorden at fastsætte, hvornår der er tale om misligholdelse i forhold til vold eller chikane, hvilket er i modsætning til almenlejeloven, som er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1. En sådan aftale eller regulering vil dog være uvirksom, idet lovens præceptive regler i forhold til udlejers misligholdelsesbeføjelser ikke kan ændres til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

4. Rygning

Rygning er et emne, som kan være årsag til store diskussioner og uoverensstemmelser mellem rygere og ikke-rygere. Det skyldes ikke mindst, at synet på rygning gennem tiden har ændret sig markant. Tidligere var det ualmindeligt, hvis der ikke gik cigaretter rundt ved bordet efter middagen, og der blev røget både i hjemmet, på gaden og i offentlige bygninger. I dag er opfattelsen af rygning helt anderledes, eftersom det nu er offentligt kendt, at både aktiv og passiv rygning er sundhedsskadeligt. Den nutidige holdning til rygning er også kommet til udtryk i lovgivningen, hvor der på forskellige områder er indført rygeforbud.

Den første rygelov blev indført i 1995 og medførte, at det blev forbudt at ryge indendørs i offentlige lokaler, transportmidler og lignende.⁵¹ Denne lov blev i 2007 erstattet af lov om røgfri miljøer, hvorved rygeforbuddet blev udstrakt yderligere, idet lovændringen medførte, at bl.a. serveringssteder ligeledes skulle være røgfri.⁵² Derudover har flere kommuner indført røgfri arbejdstid, hvilket medfører, at de ansatte ikke må ryge i arbejdstiden, hverken indenfor eller udenfor bygningen, og heller ikke, selvom de bevæger sig uden for arbejdspladsens matrikel. Middelfart, Struer og Fredensborg er indtil videre de eneste kommuner, som har indført røgfri arbejdstid, mens der er en række kommuner, som har indført røgfri arbejdstid med undtagelser. Vesthimmerlands Kommune følger tendensen og er i øjeblikket ligeledes ved at indføre røgfri arbejdstid.⁵³ Med disse forskellige reguleringer er det nærliggende at undersøge, hvorvidt lovgiver ligeledes har foretaget en regulering af lejers adgang til at ryge i det lejemål, han er lejer af. Hvorvidt udlejer ved aftale med lejer kan fastsætte vilkår omkring rygning eller ensidigt udarbejde en husorden, som regulerer lejers ret til at ryge i sin lejlighed, er ligeledes interessant at belyse. Nærværende afsnit vil tage udgangspunkt i disse overvejelser.

4.1. Lovregulering

Der findes ikke en konkret bestemmelse i hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, som direkte regulerer lejers adgang til at ryge i lejemålet, og der er heller ingen praksis på området. Det er derfor umiddelbart usikkert, hvordan retsstillingen er. Efter omstændighederne kan det dog overvejes, om rygning er en overtrædelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a:

Det kan være en tilsidesættelse af god skik og orden, hvis *"lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som [...] sundhedsmæssig risiko"*, jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 3**. Eftersom det nu er offentligt kendt, at rygning er skadeligt, også for dem, der udelukkende bliver udsat for passiv rygning, kan det derfor være relevant at overveje, hvorvidt det er en overtrædelse af

⁵¹ Lov nr. 436 (1995).

⁵² Lov nr. 512 (2007).

⁵³ *Junge*: Røgfri arbejdstid.

denne bestemmelse, hvis lejer ryger i sit lejemål. Det skyldes, at røgen i etagebygninger kan sive ind til beboerne i de andre lejligheder.⁵⁴ Bestemmelsen var oprindeligt ikke inkluderet i forsøgsordningen,⁵⁵ men blev indsat i almenlejeloven ved lov nr. 968 (1997) og senere i lejeloven ved lov nr. 470 (2004). Det er dog usikkert, hvorvidt denne bestemmelse kan anvendes, idet de eksempler på overtrædelser heraf, som forarbejderne nævner, er narkohandel og prostitution.⁵⁶

Det kan være en tilsidesættelse af god skik og orden, "*når lejereren vanrøgter det lejede*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 7**, og det kan overvejes, hvorvidt rygning er omfattet heraf. Om det er vanrøgt, hvis væggene i lejemålet bliver sodede som følge af røg i lejemålet blev diskuteret i **U 2005.2569 V** (T:BB 2005.485 V), hvor der var opstået sodskader ved brug af stearinlys. Disse skader fandt landsretten ikke for værende forvoldt ved lejers uagtsomhed, og lejer kunne derfor ikke pålægges at betale for alle omkostningerne i forbindelse med rengøring og maling, som i stedet blev fastsat skønsmæssigt. Afgørelsen fastsætter således, at det ikke er vanrøgt, hvis der kommer sodskader i lejemålet, hvilket ligeledes må antages at være gældende, såfremt sodskaderne skyldes tobaksrøg. Forarbejderne angiver, at vanrøgt kan være gener, som ødelægger miljøet i ejendommen for de øvrige beboere, hvilket eksempelvis kan være i form af lugtgener.⁵⁷ Dette taler for, at rygning er omfattet af bestemmelsen.

Endelig kan **LL § 79 a, stk. 1, nr. 11**, gøres gældende, idet denne kan anvendes, "*når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer*".

Almenlejeloven indeholder bestemmelser med samme ordlyd som LL § 79 a, jf. ALL § 81, og det må derfor antages, at en overtrædelse heraf behandles på samme måde som efter lejeloven. Ved en tilsidesættelse efter almenlejeloven må dennes tilsvarende bestemmelser således kunne anvendes, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 3, 7 og 11, hvilket desuden følger af lovforslaget til almenlejeloven, som henviser til lejelovens forarbejder.⁵⁸

Erhvervslejeloven indeholder ikke en konkret opremsning af tilfælde, som kan være en overtrædelse af god skik og orden, men fastsætter imidlertid, at lejemålet kan hhv. opsiges og ophæves, hvis "*lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som [...] sundhedsmæssig risiko*", jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Denne formulering minder om LL § 79 a, stk. 1, nr. 3, og ALL § 81, stk. 1, nr. 3, og der er, som tidligere nævnt, usikkerhed om, hvorvidt disse bestemmelser kan anvendes, idet forarbejderne som eksempler på overtrædelser herpå nævner narkohandel og prostitution.⁵⁹ Erhvervslejeloven indeholder dog ikke en udtøm-

⁵⁴ *Bergsøe m.fl.*: Naborøg og overførsel af partikelforurening, s. 24.

⁵⁵ Lov nr. 361 (1995).

⁵⁶ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, *Til § 81*.

⁵⁷ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, *f) Vanrøgt*.

⁵⁸ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, *Til § 81*.

⁵⁹ FT 1999-2000, tillæg A, s. 1016, *Til § 69*.

mende opregning af, hvilken adfærd, som er omfattet af god skik og orden, og rygning kan således efter omstændighederne være en overtrædelse af den pågældende bestemmelse. Derudover vil rygning umiddelbart kunne være en overtrædelse af rygelovens § 6.

Såfremt tilsidesættelsen er overtrædelse af lovreglerne, indtræder misligholdelsen, når lejer tilsidesætter et af udlejer afgivet påkrav, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 b, stk. 2.

Sammenfattende kan det herefter bemærkes, at rygning ikke konkret er reguleret som en overtrædelse af hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven. Adfærden kan dog være en overtrædelse af god skik og orden i form af vanrøgt eller anden adfærd i øvrigt, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 og 11, og ALL § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, hvorimod det næppe kan karakteriseres som en overtrædelse af LL § 79 a, stk. 1, nr. 3, og ALL § 81, stk. 1, nr. 3, om gener i forbindelse med sundhedsmæssig risiko.

4.2. Aftale

Når der ingen direkte lovregulering er på området for rygning i lejemål, er det nærliggende at undersøge, hvorvidt udlejer og lejer kan aftale vilkår herom. Der findes imidlertid ingen domspraksis på dette område.

Såfremt udlejer og lejer i lejeaftalen måtte aftale en regulering mht. rygning, er der nogle forskellige bestemmelser, som bør overvejes:

Aftalelovens § 36 foreskriver, at en aftale kan tilsidesættes som helt eller delvis ugyldig, hvis det vil være urimeligt at opretholde den. Hvorvidt et vilkår om et forbud mod rygning er urimeligt, kan diskuteres: På den ene side er rygning et valg, som den enkelte træffer som en del af dennes personlige frihed. Derudover har lejer den faktiske råderet over lejemålet, og må derfor selv kunne beslutte, hvad han foretager sig deri, forudsat at han behandler det forsvarligt, jf. LL § 25, stk. 1. Ud fra det synspunkt må det derfor være lejers valg, om han vil ryge eller ej i lejemålet. På den anden side vil det være bindende for begge parter, såfremt de indgår en aftale med et særligt vilkår om forbud mod rygning i lejemålet, hvilket følger af de almindelige aftaleretlige regler. Røgen kan være generende for ejendommens øvrige beboere på samme niveau som støj, og er derudover kræftfremkaldende,⁶⁰ hvilket er af betydning, når den kan trænge ind i ejendommens øvrige lejligheder. Dette taler for, at der er tale om et rimeligt vilkår, hvis der er aftalt et forbud mod rygning, eftersom der her bliver taget hensyn til ejendommens øvrige bebo-

⁶⁰ *Aglund og Brink*: Rygning.

ere frem for den enkelte lejer. Ud fra dette ræsonnement må det derfor gyldigt kunne vedtages i lejekontrakten, at rygning forbydes i lejemålet.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 9, fastslår, at der ved aftalens indgåelse ud fra en samlet bedømmelse ikke kan aftales mere byrdefulde vilkår for den enkelte lejer i forhold til de vilkår, som er gældende for de øvrige lejere i ejendommen.⁶¹ Hvis der er et ønske om, at ejendommen fremadrettet skal være røgfri, er det svært at undgå, at nye lejere pålægges mere byrdefulde vilkår end de øvrige, eftersom det vil være mere byrdefuldt for den første lejer, som får indsat vilkåret i lejekontrakten. Det kan evt. fastsættes, at ejendommen fra et vist tidspunkt søges at blive røgfri, således at de lejere, der flytter ind herefter, kan undergives et sådant vilkår. Forarbejderne angiver, at en sådan aftale er mulig, eftersom udlejer kan indgå særaftaler med enkelte lejere, så længe der er vægtige grunde hertil.⁶²

I litteraturen er der imidlertid uenighed om, hvorvidt et i lejekontrakten angivet vilkår om, at rygning ikke er tilladt i lejemålet, er gyldigt eller ej. Ifølge *Frodelund* kan udlejer ikke sætte grænser for om, og i så fald hvor meget, lejer må ryge i lejemålet, ligesom han er af den opfattelse, at selvom der var indsat et forbud mod rygning i lejekontrakten, ville udlejer ikke have mulighed for at håndhæve det.⁶³ Denne opfattelse tilsluttes af *Grønborg*.⁶⁴

Den daværende velfærdsminister, Karen Jespersen, blev i 2008 spurgt, hvorvidt et vilkår i en almindelig boliglejekontrakt, om at rygning er forbudt i og omkring lejemålet, er i strid med lejelovgivningen. Dette blev besvaret benægtende. I overensstemmelse med ministerens svar har udlejer og nye lejere således ved indgåelsen af en lejeaftale mulighed for at indsætte et vilkår om rygeforbud, hvorimod udlejer i lejekontrakten for nuværende lejere ikke uden deres samtykke kan indsætte et sådant vilkår.⁶⁵ Litteraturen har herefter generelt rettet sig ind efter ministerens udtalelse, og der hersker i øjeblikket en opfattelse af, at det er muligt at indgå en aftale om et rygeforbud.⁶⁶

Såfremt lejer og udlejer aftaler et vilkår om forbud mod rygning i lejemålet, skal dette, for at være gyldigt, udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, jf. LL § 4, stk. 3.

⁶¹ LBK nr. 810 (2015).

⁶² FT 1978-79, tillæg A, s. 2594, Til § 5.

⁶³ *Frodelund*: Kan jeg opsigte lejer på grund af tobaksrygning?

⁶⁴ *Frodelund og Grønborg*: Tobaksrøg er forbudt i lejemålet.

⁶⁵ *Lund*, s. 3.

⁶⁶ *Damgaard*, s. 2.

Et vilkår om et rygeforbud kan udformes på følgende måde:

"Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, herunder udenomsarealer hørende til ejendommens matrikel. Rygning inde i selve lejemålet samt på nævnte arealer og områder anses som misligholdelse af bestemmelserne vedrørende den tilladte brug af lejemålet og som værende i strid med den gældende husorden, hvorfor overtrædelse kan føre til ophævelse/opsigelse af lejemålet fra udlejers side".⁶⁷

Hvis lejer tilsidesætter dette vilkår, angives det således, at der er tale om misligholdelse, som berettiger udlejer til, efter omstændighederne, at opsige eller ophæve lejemålet. Misligholdelsen indtræder således allerede ved tilsidesættelsen. Med baggrund i den almindelige obligationsret vil det dog være mindre begrundet, hvis udlejer opsiger eller ophæver lejemålet uden at give lejer et påkrav om at ændre adfærden forinden. Selvom der intet er skrevet om dette, må det alligevel være udgangspunktet, at misligholdelsen først indtræder ved lejers tilsidesættelse af udlejers påkrav.

Velfærdsministeren udtaler sig ikke om, hvorvidt muligheden for at aftale et sådant vilkår ligeledes skal kunne reguleres i et lejeforhold, som er omfattet af almenlejeloven, idet denne er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1. Eftersom rygning ikke er lovreguleret må det modsætningsvist kunne sluttes, at det er tilladt at aftale vilkår om rygning i lejeforhold, som er omfattet af almenlejeloven.

Der er, som det fremgår af dette afsnit, en vis usikkerhed mht. muligheden for at aftale, at lejemålet skal være røgfrit, hvilket er i modsætning til flere andre lande, herunder USA, Canada og Sverige, hvor flere boligselskaber har indført røgfrie etageboliger. I delstaten Californien, USA, er det endda blevet lovligt at forbyde beboere, og ikke blot lejere, at ryge i deres eget hjem.⁶⁸

4.3. Husorden

Det er ikke klarlagt, hvorvidt udlejer har mulighed for at fastsætte regler i en husorden ang. lejers adgang til at ryge i lejemålet. På den ene side taler det for, at det er muligt, at en husorden netop kan fastsættes eller ændres ensidigt af udlejer, også selvom ændringen er til skade for lejer.⁶⁹ Derudover vil en husorden oftest træde i kraft både over for nye og nuværende lejere. På den anden side taler det imod en sådan regulering, at der i forvejen er skrappe krav til en aftale mellem lejer og udlejer om et sådant vilkår, og dette bør udlejer ikke kunne omgå ved i stedet af fastsætte reglen i husordenen. Det er desuden ikke muligt at påtvinge nuværende

⁶⁷ Witte, s. 3.

⁶⁸ Brink: Det gør de i udlandet.

⁶⁹ Jespersen, s. 122.

lejere et vilkår, som de ikke har underskrevet ved lejeaftalens indgåelse, og derfor bør det heller ikke være muligt at pålægge disse lejere en sådan bestemmelse i husordenen.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation angiver, at en husorden ikke kan ændres således, at de nuværende beboere forbydes at ryge i lejemålet, men at det formentlig kan pålægges nye beboere som flytter ind, efter husordenen er vedtaget.⁷⁰ Selvom det er skrevet med henblik på en andelsboligforening, må samme synspunkt antages at være gældende på det lejeretlige område.

Under kap. 4.2. er der nævnt et eksempel på, hvilken formulering, som kan anvendes ved aftale om rygeforbud i lejemålet. Hvorvidt samme passus kan indskrives i en husorden, med de nødvendige rettelsler, er ikke afklaret. Ministeren har kun udtalt sig om muligheden for en regulering ved aftale og ikke ved husorden, men det må antages, at det er muligt at regulere dette i en husorden.⁷¹ Med tanke på de klare regler, der er ved indgåelse af en aftale om rygeforbud, må det ligeledes antages, at en ændret husorden ikke kan regulere nuværende lejerers ret til at ryge i lejemålet, mens den kan håndhæves over for nye lejere.

På baggrund af ovenstående diskussion må det herefter sammenfattes, at regulering af rygning i en husorden kan håndhæves over for nye lejere, som flytter ind, efter reglen er vedtaget, ligesom tilfældet er for de aftalte vilkår. Der kan imidlertid først iværksættes misligholdelsesbeføjelser, når lejer misligholder husordenen. Dette tidspunkt kan være fastsat i husordenen, men såfremt det ikke er tilfældet, må lejer kunne kræve, at udlejer fremsætter et påkrav om ændring af adfærden, før det får konsekvenser for lejer. I modsætning hertil vil beboere, som allerede bor i lejemålet, ikke kunne pålægges at overholde den nye husorden. Selvom husordenen regulerer, hvornår misligholdelsen indtræder, er dette kun virksomt, såfremt dette tidspunkt stemmer overens med misligholdelse af LL § 79 a, eftersom de præceptive bestemmelser mht. opsigelse og ophævelse ikke kan fraviges, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

4.4. Misligholdelsesbeføjelser

Såfremt lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til lovgivning, aftale eller husorden, har udlejer mulighed for at iværksætte to former for misligholdelsesbeføjelser: Opsigelse og ophævelse.

Hvis lejer har overtrådt god skik og orden i henhold til lovgivning, aftale eller husorden, har udlejer, forudsat, at overtrædelsen er omfattet af de i bestemmelsen nævnte adfærdstyper, jf. LL §

⁷⁰ *Vilhelmsen*, s. 29.

⁷¹ *Witte*, s. 3.

79 a, stk. 1, nr. 1-8 og 11, mulighed for at opsige lejer pga. denne adfærd,⁷² hvilket følger af LL § 83, stk. 1, litra e. Rygning vil, som tidligere nævnt, efter omstændighederne være omfattet af LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 eller 11, og lejemålet vil dermed kunne opsiges på denne baggrund, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 eller 11, eller efter de øvrige love, jf. ALL § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 7 eller 11, samt ELL § 69, stk. 1, nr. 7.

Udlejer har på samme måde mulighed for at ophæve lejemålet, såfremt forholdet er af en sådan karakter, at en opsigelse ikke er tilstrækkelig. Hvis rygningen anses for at være vanrøgt af det lejede, kan lejemålet udelukkende ophæves, såfremt lejer ikke har bragt det lejede i stand efter udlejers påkrav, jf. LL § 93, stk. 1, litra e og g, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7, samt efter ALL § 90, stk. 1, nr. 5 og 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 7, og ELL § 69, stk. 1, nr. 5 og 7. Hvis rygning derimod anses for at være omfattet af begrebet "gener i øvrigt", kan lejemålet ligeledes ophæves, idet lejer her har tilsidesat god skik og orden, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 11, samt efter ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 11, og ELL § 69, stk. 1, nr. 7.

4.5. Delkonklusion

Holdningen til rygning har gennem årene udviklet sig markant, hvilket bl.a. kommer til udtryk i forskellige love, som indeholder regler om rygeforbud. Der er imidlertid ikke i lejelovgivningen konkrete bestemmelser, som angiver, at det er forbudt at ryge i sit lejemål. Det kan dog efter omstændighederne være vanrøgt af det lejede eller gene i øvrigt, og derfor en overtrædelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 og 11. Tilsvarende bestemmelser findes i almenlejeloven, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, mens erhvervslejeloven ikke har denne opdeling. Selvom erhvervslejeloven ikke udtømmende oplister eksempler på, hvad der kan være en overtrædelse af god skik og orden, må det dog antages, at rygning efter en konkret vurdering kan være en tilsidesættelse heraf, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Der er uklart, hvorfor området for rygning i lejemål ikke er lovreguleret. På den ene side er det at ryge en privat sag, og så længe det lejede behandles forsvarligt, må lejer selv bestemme, hvad han foretager sig i lejemålet, jf. LL § 25, stk. 1. På den anden side kan røgen være lige så generende for naboerne som støj, og røgen kan desuden trænge gennem væggen, hvorved naboerne bliver udsat for kræftfremkaldende luftpartikler. Når man tager holdningen til rygning i betragtning er det dog ikke udelukket, at der i fremtiden sker en regulering af dette i forhold til lejemål.

Det har været omdiskuteret, hvorvidt lejer og udlejer kan aftale, at der ikke må ryges i lejemålet. Den tidligere velfærdsminister, Karen Jespersen, har imidlertid bekræftet, at lejeloven ikke for-

⁷² Dürr, Witte og Jonasson, s. 853.

hindrer, at en sådan aftale indgås, hvorfor den generelle opfattelse i dag er, at det er muligt at aftale et sådant rygeforbud. Det er dog kun muligt over for nye lejere, mens nuværende lejere ikke kan påtvinges et sådant vilkår i deres lejeaftale. Ministeren udtalte sig imidlertid ikke om, hvorvidt der skal sondres mellem typen af lejeforhold ved vurderingen af, om rygning kan indgå i lejekontrakten som et aftalt vilkår. Dette er relevant, eftersom lejeforhold omfattet af almenlejeloven ikke kan fraviges, jf. ALL § 4, stk. 1. Rygning er dog ikke lovreguleret, hvorfor det må kunne slutes, at det ligeledes er tilladt at aftale vilkår om rygning i lejeforhold, som er omfattet af almenlejeloven.

Ministeren udtalte sig ikke om muligheden for at regulere spørgsmålet i en husorden. Der kan dog argumenteres for, at en regulering i husordenen ikke kan gøres gældende over for nuværende lejere, men udelukkende over for nye lejere. Grunden til, at det ikke kan pålægges nuværende lejere kan bl.a. skyldes, at idet udlejer ikke kan pålægge en lejer dette gennem aftale, skal han ikke kunne omgå reglerne ved i stedet at foretage reguleringen i en husorden.

Såfremt der er tale om vanrøgt af det lejede eller gener i øvrigt efter lejeloven, indtræder misligholdelsen først, når lejer tilsidesætter et af udlejer fremsat påkrav. Ved aftale og husorden kan tidspunktet for misligholdelsens indtræden være reguleret, men hvis det ikke er tilfældet, anvendes lovens udgangspunkt. En aftale eller fastsættelse af misligholdelsens indtræden er dog kun virksom, hvis den stemmer overens med loven, eftersom de præceptive bestemmelser mht. opsigelse og ophævelse ikke kan fraviges, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

Som misligholdelsesbeføjelser har udlejer mulighed for at opsige eller ophæve lejemålet, når lejer har tilsidesat god skik og orden, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, samt efter de øvrige love, jf. ALL §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Det samme gælder ved overtrædelse af aftale eller husorden, såfremt adfærden samtidig er en overtrædelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a. Det er dog i alle tilfælde en forudsætning, at udlejer har givet lejer et påkrav om ændring af adfærden.

5. Husdyr

En undersøgelse fra 2000 viste, at 880.000 familier på dette tidspunkt havde mindst ét kæledyr,⁷³ hvilket tydeligt viser, at en stor del af den danske befolkning ynder at holde et kæledyr – eller husdyr, som de oftest omtales i den lejeretlige fremstilling. Det giver anledning til diskussion om, hvorvidt disse to begreber er overensstemmende eller ej, hvilket er af betydning, når lovgivningen udelukkende forholder sig til husdyr.

Der er både hensyn at tage til lejeren og til udlejeren ved afgørelsen af, hvorvidt lejeren skal have ret til at holde husdyr: På den ene side får lejeren mod en regelmæssig husleje den faktiske råderet over lejemålet, hvor lejer som udgangspunkt selv kan bestemme, hvad han vil foretage sig, forudsat at det lejede behandles forsvarligt, jf. LL § 25, stk. 1. På den anden side bor lejeren i udlejerens ejendom, og udlejer må derfor have mulighed for at regulere spørgsmålet om hold af husdyr, eftersom det almindeligvis vil slide mere på lejemålet, hvis der holdes husdyr end hvis der ikke var husdyr. Dette kom bl.a. til udtryk i **GD 1998/06 Ø**, hvor en hunds kradsemærker på døre og gulve ikke blev anset for at være almindelig slid og ælde, hvorved lejer kom til at hæfte for udbedringen. Udover lejer og udlejer kan der også være hensyn at tage til ejendommens øvrige beboere, idet hold af husdyr i et lejemål bl.a. kan gøre det svært for en person med allergi over for dette dyr at bo i ejendommen, hvilket skyldes, at allergifremkaldende stoffer kan holde sig i luften i længere tid.⁷⁴

Endelig er det interessant, hvorvidt reglerne er afhængig af, om lejemålet er omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven.

5.1. Lovregulering

Lejelovgivningen nævner ikke kæledyr, men omtaler udelukkende husdyr. Ud fra en ren sproglig forståelse er begrebet "husdyr" en betegnelse for dyr, som holdes og bruges af mennesker, og husdyr er derfor både brugedyr, som bl.a. køer og grise, og kæledyr.⁷⁵ Begrebet "kæledyr" dækker et snævrere område, og betegner kun de dyr, som man har i hjemmet for selskabets skyld.⁷⁶

Inden for lejelovgivningen opdeles husdyr i to kategorier: Husdyr i lejeretlig forstand og husdyr, som ikke er husdyr i lejeretlig forstand.

⁷³ *Nielsen*: 40 pct. af familierne holder kæledyr.

⁷⁴ *Mosbech*: Kæledyrallergi.

⁷⁵ Jf. Den Danske Ordbogs definition af "husdyr".

⁷⁶ Jf. Den Danske Ordbogs definition af "kæledyr".

Husdyr i lejeretlig forstand vil typisk omfatte de almindelige kæledyr såsom hunde og katte, men visse gnavere kan også være omfattet. Det afgørende må være, om der er tale om et husdyr, som en lejer normalt har mulighed for at have i lejemålet, ligesom formålet med hold af dyret hovedsageligt skal være af sociale årsager. I modsætning hertil står en række dyr, som ikke vil være omfattet af det lejeretlige husdyrbegreb. Det omhandler de mere specielle kæledyr, bl.a. skildpadder og fugleedderkopper, atypiske kæledyr såsom slanger og andre krybdyr samt husdyr i sædvanlig forstand, hvilket bl.a. kan være køer og heste. Akvariefisk, småfugle og muligvis også andre smådyr, som f.eks. en hamster, vil heller ikke efter lejelovgivningen betegnes som husdyr.⁷⁷

Såfremt der lejer og udlejer imellem er uenighed om, hvorvidt dyret kan betegnes som et husdyr i lejeretlig forstand, er det i sidste ende op til domstolene at foretage denne vurdering. De har således fastslået, at hunde er omfattet af begrebet, jf. bl.a. **U 1951.620/3 Ø**, ligesom den mindre kendte marekat er et husdyr, jf. **U 1961.1082/1**. Hvorvidt kæledyret er et husdyr er af betydning for, om udlejer kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende som følge af lejers hold heraf.

Lejelovgivningen hjemler ikke en lovfæstet ret for lejer til at holde husdyr. Der er således ikke en deklaratorisk regel, som udfylder aftalen, hvis spørgsmålet ikke er reguleret i lejekontrakten. Problemstillingen er imidlertid ikke særlig ofte relevant, idet de fleste lejekontrakter udarbejdes på typeformular A, som er autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter. Dennes § 10 indeholder et punkt, hvor lejer og udlejer aktivt kan tage stilling til, hvorvidt det skal være tilladt at holde husdyr i lejemålet. Det bliver derfor først relevant at have en lovfæstet, deklaratorisk regel, hvis parterne har udarbejdet en aftale, som ikke er udformet på en autoriseret typeformular, eller hvis de har glemt at udfylde punktet i lejekontrakten.

Såfremt lejer og udlejer ikke har reguleret spørgsmålet i aftalen, og intet er fastsat i husordenen, er det som nævnt usikkert, om lejer har ret til at holde husdyr eller ej. På den ene side er det ikke negativt afgrænset i lejekontrakten, og så kan det modsætningsvist sluttes, at lejer har ret til at holde husdyr. Dette fremgår desuden forudsætningsvist af **VLT 1957.73**, hvor spørgsmålet ikke var reguleret i lejekontrakten. Lejer valgte imidlertid at anskaffe en hund uden at indhente tilladelse hertil i forvejen. Landsretten fandt, at lejer ikke skulle indhente tilladelse til husdyrholdet, eftersom han på tidspunktet for dommens afsigelse havde haft hunden i et år, uden at udlejer havde påtalt dette. Mange af de domme, som angår opsigelse af lejemålet pga. husdyrhold i strid med lejekontrakten, fremhæver desuden, at der netop er aftalt et forbud herimod. Det kan på denne baggrund fortolkes således, at lejer, uden en aftale herom, har ret til at holde husdyr.⁷⁸ På den anden side vil det være betænkeligt at antage, at den almindelige opfattelse hos lejer og udlejer er, at lejer har ret til at anskaffe sig et husdyr, hvis intet er aftalt herom. Det skyl-

⁷⁷ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 299-300.

⁷⁸ *Birk*: T:BB 2003.471 (472).

des, at hold af husdyr tærer mere på lejemålet, end hvis der ikke holdes husdyr. Her må hensynet til ejeren således veje tungere end hensynet til lejerens. Dette synspunkt medfører, at lejer kun har ret til at anskaffe sig et husdyr, såfremt der foreligger udtrykkelig hjemmel til dette.⁷⁹ Begge synspunkter indeholder gode argumenter, men bortset fra den næsten 60 år gamle dom, **VLT 1957.73**, er der ingen retspraksis, som forholder sig til retsstillingen. En nærmere afgørelse må derfor afvente domstolene.

Selvom lejelovgivningen ikke indeholder regler om retten til at holde husdyr, omtales muligheden alligevel for at iværksætte retsfølger som følge af lejerens husdyrhold. Det følger af de enslydende bestemmelser i lejeloven og almenlejeloven, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 8 og 10, samt stk. 2, og ALL § 81, stk. 1, nr. 8 og 10, samt stk. 2.

Lejeren kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 8**. Det er, som det fremgår af bestemmelsen, et krav, at der er tale om væsentlige gener som følge af husdyrholdet, før bestemmelsen kan anvendes. De oplyste situationer er integreret direkte fra forarbejderne, som nævner disse som eksempler på tilfælde, der vil være en overtrædelse af bestemmelsen.⁸⁰ Bestemmelsen blev nævnt i **T:BB 2015.353 V**, hvor en beboer, som var blevet bidt af lejerens hund, bl.a. anførte, at handlingen var omfattet heraf, idet hun anså hunden for værende væsentlig generende pga. frygtfremkaldelse. Lejer blev imidlertid frifundet, idet landsretten ikke fandt det bevist, at lejer havde modtaget en påmindelse i forbindelse med hundens adfærd.

Der kan ligeledes iværksættes retsfølger efter LL § 79 b over for lejer, "*når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 10**. Forarbejderne nævner, at husdyrhold, som ikke er omfattet af nr. 8, alligevel kan sanktioneres efter nr. 10, såfremt der foreligger regelmæssig støj eller lugt fra husdyret, eller hvis det i øvrigt er generende for beboerne. Hensigten var, at en tilsidesættelse af nr. 10 ikke skulle kunne medføre samme sanktioner som tilsidesættelser efter nr. 8.⁸¹ Dette synspunkt opretholdes stadig, eftersom udlejers eneste reaktionsmulighed over for lejer, ved en tilsidesættelse af nr. 10, er at pålægge lejer retsfølger.

LL § 79 a, stk. 2, omhandler hold af husdyr, når dette er i strid med aftale eller husorden, hvilket behandles nærmere neden for under kap. 5.2.

⁷⁹ Edlund og Grubbe, s. 451.

⁸⁰ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, g) *Grove husdyrgener*.

⁸¹ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, i) *Generende husdyrhold*.

Bestemmelserne er, som nævnt, enslydende i lejeloven og almenlejeloven. Forarbejderne til almenlejeloven henviser til lovforslaget til LL § 79 a, og praksis behandles således ens, uanset om tilsidesættelsen er sket efter lejeloven eller almenlejeloven.⁸²

Erhvervslejeloven indeholder ingen regulering af muligheden for at iværksætte retsfølger over for lejer som følge af hold af husdyr. Udlejer kan dog iværksætte misligholdelsesbeføjelser, hvis lejer tilsidesætter god skik og orden, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Det må antages, at det bl.a. kan være ved væsentlig generende husdyrhold, idet bestemmelserne udelukkende opregner eksempler på tilsidesættelse af god skik og orden, og således ikke er udtømmende. Hvorvidt en regulering i netop disse lejemål er relevant afhænger desuden af, hvilken erhvervsvirksomhed, der er tale om. Husdyr holdes ofte som kæledyr for selskabets skyld, og i en virksomhed virker det derfor ikke oplagt at diskutere muligheden for at holde husdyr. Såfremt virksomheden er en dyrehandel, er det naturligvis af afgørende betydning, at lejeren kan holde husdyr, men er der tale om f.eks. en produktionshal, må det antages at være lejemålet uvedkommende.

Efter LL § 79 a, stk. 1, nr. 8, tilsidesætter lejer god skik og orden på det tidspunkt, hvor husdyret er til væsentlig gene for ejendommens øvrige beboere. Det er dog ikke muligt for udlejer at iværksætte misligholdelsesbeføjelser uden at have givet lejer en mulighed for at rette sig, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 b, stk. 2. Misligholdelsen indtræder således først, når lejer tilsidesætter udlejers påmindelse om ændring af adfærden. Misligholdelse efter LL § 79 a, stk. 1, nr. 10, indtræder dog først, når lejer tilsidesætter evt. iværksatte retsfølger efter LL § 79 b.

5.2. Aftale

Eftersom det er usikkert, hvilken deklatorisk regel, som er gældende, hvis lejer og udlejer intet har fastsat ang. hold af husdyr, er det af afgørende betydning, at der tages stilling til dette ved lejeaftalens indgåelse.

Der er aftalefrihed i forholdet udlejer og lejer imellem, og det er derfor muligt at udspecificere i lejekontrakten, hvilke dyrearter, som lejer må eller ikke må holde i lejemålet. Hvis intet er aftalt sondres der mellem, om dyret er et husdyr i lejeretlig forstand eller ej. Det samme er gældende ved lejeforhold, som er undergivet almenlejeloven, som ellers er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1. Årsagen til dette er, at der ikke findes en lovregel, som regulerer, hvorvidt lejer må holde husdyr, såfremt der ikke er indgået en aftale herom mellem lejer og udlejer.

⁸² FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, Til § 81.

Såfremt lejer anskaffer sig et husdyr, som falder uden for det lejeretlige husdyrbegreb, afhænger det af dyrearten, hvorvidt lejer har ret til at holde det pågældende dyr i lejemålet – også et evt. aftalt forbud til trods. Hvis der er tale om akvariefisk, mindre skildpadder og stuefugle, som ikke forvolder gener, vil lejer kunne holde disse dyr, uden at udlejer kan kræve, at lejer indhenter tilladelse hertil hos ham.⁸³ Lejer vil således ved hold af de pågældende dyr ikke kunne pålægges retsfølger efter LL § 79 b, jf. LL § 79 a, stk. 2. De atypiske kæledyr kan derimod under ingen omstændigheder holdes i lejemålet uden udlejers tilladelse.⁸⁴

"En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejereren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer", jf. LL § 79 a, stk. 2. Lejer kan således pålægges retsfølger, selvom husdyret ikke er til konkret gene for hverken de øvrige beboere eller ejendommen.⁸⁵ Udlejer kan således hverken opsige eller ophæve lejemålet, hvilket følger modsætningsvist af LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11.

I **GD 2008/44 Ø** havde lejer, i strid med lejekontrakten, holdt kat i lejemålet. Udlejer havde samtidigt gjort gældende, at husdyrholdet var en tilsidesættelse af LL § 79 a, stk. 1, nr. 8. Fogedretten fandt, at lejemålet kunne opsiges, men landsretten ændrede dommen til fordel for lejer med den begrundelse, at det ikke i opsigelsen var anført, at lejers husdyr var til væsentlig gene, hvilket er en betingelse for opsigelse efter nr. 8. De to instanser tager således ikke stilling til, at det efter loven ikke er muligt at opsige lejemålet som følge af, at husdyrholdet er i strid med lejekontrakten, jf. LL § 79 a, stk. 2.

I modsætning hertil står **T:BB 2001.16 B**, hvor boligretten fandt, at ophævelsen var uberettiget, idet husdyrhold i strid med lejekontrakten ikke kunne medføre ophævelse af lejemålet, jf. ALL § 81, stk. 2.

Hvis lejeaftalen ikke indeholder nærmere retningslinjer for, hvordan lejer udviser god skik og orden i forbindelse med husdyrholdet, gælder lejelovgivningens almindelige regler, herunder LL § 79 a, stk. 1, nr. 8 og 10. Det er dog muligt for lejer og udlejer at aftale yderligere ordensregler, som skal være gældende i det konkrete lejemål. Samtidig kan det i lejekontrakten fastsættes, hvornår misligholdelsen indtræder. En sådan aftale vil dog være uvirksom, såfremt den fraviger loven til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. Misligholdelse efter LL § 79 a, stk. 2, indtræder således først, når lejer tilsidesætter eventuelle pålagte retsfølger efter LL § 79 b.

⁸³ Kallehaug og Blom, s. 127.

⁸⁴ Birk, Rohde og Stolt, s. 300.

⁸⁵ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, j) Husdyrhold i strid med lejeaftale/husorden.

5.3. Husorden

Der er delte meninger om, hvorvidt udlejer har ret til ensidigt i husordenen at fastsætte, om lejer må holde husdyr i lejemålet:

På den ene side må en tilladelse til eller et forbud mod at holde husdyr kunne betragtes som et kontraktvilkår, hvormed udlejer, på baggrund af dette, ikke ensidigt kan tage stilling hertil.⁸⁶ Efter denne holdning vil en husorden således udelukkende kunne fastsætte, hvilken adfærd, som lejer skal overholde ved husdyrhold, f.eks. at lejer ikke må lufte hunden på ejendommens fællesareal, eller at lejer skal sørge for at fjerne husdyrets eventuelle efterladenskaber. På den anden side virker det plausibelt, at det er muligt at regulere spørgsmålet i husordenen, såfremt hverken lovgivning eller aftalen tager stilling til dette. Der er gentagne gange i retspraksis nævnt eksempler på, at udlejer eller beboermødet, såfremt der i ejendommen er valgt beboerrepræsentanter, har vedtaget en husorden, som tillod husdyr, uden at retten har påtalt dette, jf. bl.a. **GD 1998/45 Ø** og **U 2002.1630 V** (T:BB 2002.324 V). Eftersom retspraksis har retskildeværdi, i modsætning til retslitteraturen,⁸⁷ antages det andet synspunkt at være gældende, hvorefter udlejer i husordenen kan regulere retten til at holde husdyr i lejemålet.

Lejers retsstilling i forhold til husordenen er afhængig af, hvorvidt et kontraktvilkår regulerer samme spørgsmål eller ej:

Hvis retten til at holde husdyr ikke er reguleret ved aftale, kan enten udlejer eller beboermødet fastsætte regler herom i husordenen, jf. LL §§ 27, stk. 2, og 67, stk. 1. Det forekommer dog sjældent, at det udelukkende er en husorden, som tager stilling til lejers mulighed for at holde husdyr, uden at det samtidigt er reguleret i aftalen. Det skyldes, at de fleste lejeaftaler indgås på typeformular A, og i dennes § 10 tages der udtrykkeligt stilling til, hvorvidt lejer må holde husdyr.

Såfremt spørgsmålet ikke er reguleret i lejekontrakten, men husordenen giver tilladelse til at holde husdyr, er det gældende over for samtlige lejere i ejendommen. Hvis husordenen efterfølgende ændres, så den nu indeholder et forbud mod at holde husdyr, vil det imidlertid ikke kunne håndhæves over for de lejere, som allerede holder husdyr. Den nye husorden vil derimod være gældende over for lejere, som anskaffer sig husdyr efter vedtagelsen, eller hvis husdyret afgår ved døden, og lejeren herefter ønsker at anskaffe sig et nyt husdyr.⁸⁸

Det er forholdet mellem kontraktvilkår og husorden, som ofte giver anledning til diskussion, eksempelvis hvis lejer ifølge lejekontrakten har tilladelse til at holde husdyr, og der efterfølgende vedtages en husorden, som forbyder dette. På den ene side kan en husorden ikke tilsidesætte

⁸⁶ *Edlund og Grubbe*, s. 147.

⁸⁷ *Munk-Hansen*, s. 297 og 346.

⁸⁸ *Andreasen*, s. 98.

en kontraktbestemmelse, men på den anden side kan udlejer eller beboermødet ensidigt ændre eller udfærdige en husorden både til skade og gavn for lejer, jf. LL §§ 27, stk. 2, og 67, stk. 1.

Hvis husordenen ikke stemmer overens med lejekontrakten, og husordenen eksempelvis giver lejer bedre rettigheder end de aftalte vilkår, kan lejer ikke støtte ret herpå. Et aftalt vilkår er netop en kontraktbestemmelse, som binder parterne ved aftale. En husorden, som vedtages ensidigt på beboermødet eller af udlejer, kan således ikke tilsidesætte en kontraktbestemmelse. Dette følger desuden af **GD 1998/45 Ø**, hvor udlejer i lejekontrakten havde indsat et forbud mod at holde husdyr. Efterfølgende vedtog beboermødet en husorden, som tillod hold af mindre husdyr, jf. LL § 67, hvorefter lejer anskaffede sig en kat. Landsretten fandt, at husordenen ikke kunne tilsidesætte den klare, individuelle og konkrete aftale, som var indgået mellem lejer og udlejer i lejekontrakten. Samme situation var omdrejningspunktet i **U 2002.1630 V**, hvor lejer havde anskaffet sig en hund i strid med lejekontrakten efter en ændring af husordenen. Landsretten kom her til samme resultat og fandt, at husordenen ikke kunne tilsidesætte lejekontraktens forbud. Hvis husordenen stemmer overens med kontraktvilkårene, er der ingen konflikt, og husordenen vil da blot supplere lejekontraktens bestemmelser.

Uanset om lejekontrakten indeholder tilladelse til eller forbud mod husdyrhold, må dette være gældende.⁸⁹ Ud fra denne synsvinkel vil husordenen således heller ikke kunne håndhæves over for en lejer, som efter vedtagelsen på et beboermøde anskaffer sig et husdyr i overensstemmelse med lejekontrakten, men i strid med husordenen. Det samme må være gældende, såfremt husordenen vedtages efter LL § 27, idet en udtrykkelig kontraktbestemmelse ikke kan begrænses heraf.⁹⁰

Husordenen kan fastsætte, hvornår misligholdelsen indtræder. En sådan fastsættelse vil dog være uvirksom, såfremt loven herved fraviges til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. Misligholdelse efter LL § 79 a, stk. 2, indtræder således først, når lejer tilsidesætter en evt. pålagt retsfølge efter LL § 79 b.

5.4. Misligholdelsesbeføjelser

Ved lejers misligholdelse har udlejer mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvilket kan være i form af enten opsigelse eller ophævelse.

Udlejer kan opsig lejemålet, såfremt husdyrholdet er til væsentlig gene for ejendommens beboere, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 8. Såfremt lejemålet er omfattet af de øvrige

⁸⁹ *Edlund og Grubbe*, s. 450.

⁹⁰ *Birk*: T:BB 2003.471 (475).

love, er dette ligeledes gældende, jf. ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 8, og ELL § 69, stk. 1, nr. 7. Hvis husdyrholdet udelukkende er omfattet af LL § 79 a, stk. 1, nr. 10, eller hvis lejer holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, kan lejemålet først opsiges, når lejer tilsidesætter pålagte retsfølger efter LL § 79 b, jf. LL § 83, stk. 1, litra f. Samme regel gælder efter ALL § 81, stk. 1, nr. 10, jf. § 82, stk. 2. Spørgsmålet om, hvorvidt lejer kunne opsiges pga. hold af katte i strid med husorden, var omdrejningspunktet i **U 2010.2605 V** (T:BB 2010.637 V). Boligretten omtalte ikke den manglende hjemmel som årsag til, at opsigelsen ikke blev anerkendt i modsætning til landsretten, som i overensstemmelse med loven fastsatte, at lejemålet ikke kunne opsiges pga. overtrædelse af en husorden.

Udlejer kan desuden ophæve lejemålet, hvis husdyrholdet er til væsentlig gene for ejendommens beboere, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 8. Der er ligeledes hjemmel hertil i ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 8, og ELL § 69, stk. 1, nr. 7. Hvis husdyrholdet kun er en overtrædelse af LL § 79 a, stk. 1, nr. 10, eller det holdes i strid med lejeaftale eller husorden, kan lejemålet derimod ikke ophæves, før lejer tilsidesætter pålagte retsfølger efter LL § 79 b, jf. LL § 93, stk. 1, litra h, eller efter ALL § 82, jf. § 90, stk. 1, nr. 8.

Selvom lejer og udlejer har mulighed for at aftale yderligere retningslinjer for god skik og orden i forhold til husdyrholdet, har parterne ikke mulighed for at ændre konsekvensen. En aftale om, hvornår misligholdelsen indtræder, kan således ikke håndhæves over for lejer, såfremt adfærdens ikke samtidig er en tilsidesættelse af LL § 79 a, som herefter kan medføre misligholdelsesbeføjelser fra udlejers side, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

5.5. Delkonklusion

En stor del af den danske befolkning ejer et kæledyr, og det er derfor relevant at belyse, hvorvidt det er tilladt at holde disse kæledyr i et lejemål. I lejeretlige fremstillinger anvendes begrebet husdyr frem for begrebet kæledyr. Husdyr i lejeretlig forstand omfatter hunde, katte og andre dyr, som hovedsageligt holdes af sociale årsager, mens husdyr i traditionel forstand, atypiske kæledyr samt akvariefisk og andre smådyr falder uden for begrebet.

Der er ikke i lejelovgivningen fastsat en regel, som anvendes, hvis lejer og udlejer intet har aftalt mht. hold af husdyr, og det er således ikke klart, hvilken deklaratorisk regel, der gælder. Problemet forekommer dog sjældent, idet typeformular A, som lejekontrakten ofte udformes på, indeholder en bestemmelse, som giver lejer og udlejer mulighed for aktivt at vælge, hvorvidt lejer må holde husdyr eller ej. Efter lejeloven kan husdyrholdet dog være en overtrædelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 8 og 10.

Reglerne er identiske i almenlejeloven, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 8 og 10, mens husdyr ikke direkte er omtalt i erhvervslejeloven. Reglerne om mulighed for opsigelse og ophævelse af lejemålet efter denne indeholder en ikke udtømmende opregning ang. overtrædelse af god skik og orden, og hold af husdyr kan således efter omstændighederne falde herunder, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Lejer og udlejer har mulighed for at aftale, hvorvidt husdyrhold skal være tilladt i lejemålet. Dette gælder også lejemål undergivet reglerne i almenlejeloven. Denne lov er som udgangspunkt præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1, men eftersom lejer ikke har en lovfæstet ret til at holde husdyr, kan retten hertil reguleres i aftalen. Såfremt der er aftalt et forbud, har lejer alligevel mulighed for at holde visse arter uden udlejers tilladelse. Det gælder akvariefisk og mindre stuefugle, forudsat at de ikke forvolder gener. Hvis lejeren i øvrigt holder husdyr i strid med lejeaftalen, kan han pålægges retsfølger, jf. LL § 79 b, jf. § 79 a, stk. 2. Husordenen kan også regulere lejers mulighed for at holde husdyr, men det er sjældent, at det udelukkende er husordenen, som tager stilling til spørgsmålet.

Hvis der i lejekontrakten enten er en tilladelse til eller et forbud mod at holde husdyr, og husordenen stemmer overens med dette, er der ingen konflikt reglerne imellem. Hvis husordenen derimod er i strid med de aftalte kontraktvilkår, fastsætter **GD 1998/45 Ø**, at husordenen ikke kan tilsidesætte kontraktbestemmelsen. Det antages at være gældende, uanset om lejekontrakten indeholder en tilladelse til eller et forbud mod husdyrhold.

Såfremt lejer holder husdyr i strid med aftale eller husorden, har udlejer kun hjemmel til at pålægge ham retsfølger, jf. LL § 79 b, hvorimod der ikke er hjemmel til hverken at opsiges eller ophæve lejemålet.

Efter LL § 79 a, stk. 1, nr. 8, indtræder misligholdelsen, når lejer tilsidesætter en af udlejer afgivet påmindelse om at rette adfærden, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 b, stk. 2. Derimod indtræder misligholdelse efter LL § 79 a, stk. 1, nr. 10, aftale og husordenen først, når lejer overtræder retsfølger, som måtte være iværksat efter LL § 79 b. I aftalen og husordenen kan det være fastsat, hvornår der er tale om misligholdelse, men hvis dette strider mod de præceptive bestemmelser i lovgivningen, vil aftalevilkåret og husordenens regel være uvirkosomme, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96.

Udlejer har mulighed for at iværksætte misligholdelsesbeføjelser, når lejer har misligholdt enten lovgivning, aftale eller husorden, hvilket enten kan ske ved opsigelse eller ophævelse, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g. Såfremt lejer har holdt husdyr i strid med aftale eller husorden, kan der dog kun iværksættes retsfølger, jf. LL § 79 a, stk. 2, jf. § 79 b, og først når disse overtrædes, kan udlejer gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende. Udlejer har ligeledes

hjemmel til hhv. at opsig og ophæve lejemålet efter de øvrige love, jf. ALL §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

6. Udluftning

I mange hjem luftes der jævnligt ud, f.eks. efter madlavning, bad, rengøring mv. Udluftning er en central del af forebyggelsen mod fugt og skimmelsvamp i ejendommen. Eftersom lejer har pligt til at behandle det lejede forsvarligt, vil dette bl.a. indebære en pligt til at sørge for udluftning, idet der kan opstå fugtskader og skimmelsvamp ved manglende overholdelse heraf.

Det følger af LL § 25, stk. 1, at lejer skal behandle det lejede forsvarligt. Dette indebærer bl.a., at lejer skal sørge for at renholde lejemålet, hvilket der dog ikke er nærmere fastsatte regler om. Det er således lejer, som bestemmer i hvilket omfang, han vil rengøre lejemålet. Hvis udlejer mener, at der skal støvsuges to gange om ugen, kan det således ikke have konsekvenser for lejer, hvis han vælger kun at støvsuge en gang hver anden uge.

Det kan overvejes, hvorvidt almindelig adfærd i form af at lufte sit hjem ud, skal reguleres enten ved lovgivning, aftale eller husorden. Ved vurderingen heraf bør det haves in mente, at der er hensyn at tage til både lejer og udlejer: Udlejer har en interesse i, at lejer behandler det lejede forsvarligt, så ejendommen vedligeholdes og ikke løbende skal renoveres som følge af fugt og skimmelsvamp. Lejer har derimod en interesse i at gøre rent og lufte ud på sin egen måde, uden at udlejer blander sig og opstiller regler for, hvordan det skal foregå.

6.1. Lovregulering

Hvis lejer ikke lugter ud i lejemålet, risikerer han, at det medfører skader i form af fugt og skimmelsvamp. Såfremt det er lejers culpøse adfærd, som er skyld i dette, bliver han på denne baggrund erstatningsansvarlig over for udlejer, jf. LL § 25, stk. 2.

Der findes ingen regulering af, hvordan lejer skal lufte ud i lejemålet i hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven. Det kan dog overvejes, om manglende udluftning er en tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a:

Tilsidesættelse af god skik og orden kan foreligge, "*når lejerens adfærd medfører gener [...] som [...] forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 3**. Bestemmelsen var, som tidligere nævnt, ikke inkluderet i forsøgsordningen,⁹¹ men blev indsat i almenlejeloven ved lov nr. 968 (1997), og herefter i lejeloven ved dennes ændring i 2004.⁹² Forarbejderne nævner som eksempler på overtrædelser heraf kun narkohandel, prostitution og lignende, og manglende udluftning vil af denne grund sandsynligvis ikke være omfattet heraf.⁹³

⁹¹ Lov nr. 361 (1995).

⁹² Lov nr. 470 (2004).

⁹³ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, Til § 81.

Lejer kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer*", jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 6**, og det kan overvejes, om manglende udluftning er en overtrædelse heraf. Bestemmelsen angår materiel ødelæggelse, hvilket oftest vil omhandle ødelæggelse af løsøre. Der kan dog være tale om anden ødelæggelse, f.eks. i form af tegning på ejendommen.⁹⁴ Det virker dog ikke oplagt at henføre manglende udluftning under denne bestemmelse, idet kerneområdet herfor er hærværk.⁹⁵

Det er derimod mere oplagt at karakterisere adfærden som vanrøgt, jf. **LL § 79 a, stk. 1, nr. 7**, hvor lejer kan pålægges retsfølger efter LL § 79 b, "*når lejerens vanrøgter det lejede*". Forarbejderne betegner bl.a. væsentlige gener som f.eks. lugtgener, eller hvis boligmiljøet på anden måde ødelægges, så det generer de øvrige beboere, som vanrøgt.⁹⁶ Skimmelsvamp vil netop kunne være skadeligt for beboerne, og kan derfor karakteriseres som vanrøgt, såfremt dette skyldes lejers forhold. Dette synspunkt støttes desuden af retspraksis, jf. boligrettens afgørelse i **T:BB 2010.485 Ø**, hvor retten fandt, at skimmelsvampangrebet i lejemålet skyldtes lejers vanrøgt. Det er ikke et krav, at vanrøgt er forårsaget forsætligt, idet uagtsomhed i form af grov cul-pøs adfærd er tilstrækkeligt til, at bestemmelsen kan anvendes.⁹⁷ Der findes imidlertid flere eksempler på, at det i retspraksis diskuteres, hvorvidt dannelsen af skimmelsvamp er omfattet af bestemmelsen.

Hvis ingen af de øvrige bestemmelser finder anvendelse, kan **LL § 79 a, stk. 1, nr. 11**, gøres gældende, eftersom den kan anvendes, "*når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer*".

Almenlejeloven indeholder i dennes § 81, stk. 1, nr. 3, 6, 7 og 11, bestemmelser, som er identiske med lejelovens ordlyd, og det antages derfor, at reglerne behandles ens, uanset hvilken lov, der finder anvendelse. Det underbygges desuden af forarbejderne til almenlejeloven, som henviser til lovforslaget til LL § 79 a.⁹⁸

I **T:BB 2010.485 Ø** var et lejemål blevet kraftigt angrebet af skimmelsvamp. Udlejer ophævede subsidiært opsagde lejemålet under henvisning til, at det var forårsaget ved lejers vanrøgt, jf. ALL § 81, stk. 1, nr. 7 og 11. Boligretten tiltrådte, at der var tale om vanrøgt, men tillod ikke, at lejemålet blev ophævet hhv. opsagt, idet der ikke var sendt en påmindelse om ændring af adfærden til lejer. Landsretten fandt derimod ikke, at der var tale om vanrøgt, men fandt, at lejer ikke havde behandlet det lejede forsvarligt i overensstemmelse med ALL § 78, stk. 1 (svarende til LL § 25, stk. 1). Boligrettens dom blev stadfæstet, hvorved lejer blev frifundet. Samme sag

⁹⁴ FT 1994-95, tillæg A, s. 2376, e) *Materiel ødelæggelse*.

⁹⁵ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 757.

⁹⁶ FT 1994-95, tillæg A, s. 2377, f) *Vanrøgt*.

⁹⁷ *Birk, Rohde og Stolt*, s. 757.

⁹⁸ FT 1997-98, 1. saml., tillæg A, s. 755, *Til § 81*.

blev efterfølgende fulgt op af **T:BB 2011.82 Ø**, hvor landsretten tillod ophævelse af lejemålet, jf. ALL § 90, stk. 1, nr. 12 (svarende til LL § 93, stk. 1, litra l), idet lejer gennem en længere periode ikke havde behandlet det lejede forsvarligt i overensstemmelse med ALL § 78, stk. 1.

Efter erhvervslejeloven er det ligeledes muligt, at manglende udluftning er en tilsidesættelse af god skik og orden, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Forarbejderne til ELL § 69 nævner bl.a. lejers uberettigede disponering over fællesarealer samt manglende renholdelse som eksempler på en tilsidesættelse af god skik og orden, som medfører, at udlejer kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser.⁹⁹ Manglende udluftning er derimod ikke nævnt.

Det vil dog efter omstændighederne være muligt, at den manglende udluftning medfører, at det lejede vanrøgt, hvorefter det kan ophæves, jf. ELL § 69, stk. 1, nr. 5, hvilket var tilfældet i **T:BB 2009.89 Ø**. Her blev et erhvervslejemål ophævet pga. vanrøgt, idet udluftningen ikke opfyldte kravene i kommunens påbud. Dommen omhandler udluftning i forbindelse med installationer, som kan sikre udluftning i ejendommen, hvilket ikke behandles nærmere, jf. kap. 1.3.

Det er muligt at ophæve lejemålet pga. vanrøgt, selvom adfærden ikke samtidig findes at være en tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 93, stk. 1, litra e, ALL § 90, stk. 1, nr. 5, og ELL § 69, stk. 1, nr. 5. Vanrøgt vil dog blive bedømt på samme måde, uanset efter hvilken bestemmelse lejemålet ophæves, og sondringen har derfor ikke praktisk betydning.

På baggrund af ovenstående diskussion kan det opsummerende bemærkes, at manglende udluftning i lejemålet efter omstændighederne kan betegnes som vanrøgt, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7. Misligholdelsen indtræder umiddelbart, når lejer foretager den handling, som forårsager, at det lejede vanrøgt. Ifølge LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra e og f, kan misligholdelsesbeføjelserne dog først iværksættes, når lejer tilsidesætter udlejers påmindelse om at ophøre med adfærden, jf. LL § 79 b, stk. 2. Misligholdelsen indtræder således først ved lejers tilsidesættelse af udlejers påmindelse.

6.2. Aftale

En lejeaftale er underlagt de almindelige aftaleretlige regler i forhold til indgåelsen og aftalens indhold. Der er således aftalefrihed, medmindre der i lejelovgivningen er præceptive bestemmelser, som skal iagttages. Det medfører, at lejer og udlejer kan aftale vilkår, som skal være gældende for netop deres aftaleforhold, forudsat at vilkårene udtrykkeligt er fastsat i lejeaftalen, jf. LL § 4, stk. 3. Hvis de ikke er udtrykkeligt fastsat, er vilkårene ugyldige, og eftersom der ikke

⁹⁹ FT 1999-2000, tillæg A, s. 1016, *Til § 69*.

findes en lovreguleret regel på området, vil udlejer således ikke kunne kræve, at udluftning sker efter en vis fremgangsmåde.

Almenlejeloven er imidlertid præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1, hvorfor dennes bestemmelser ikke kan fraviges, medmindre der foreligger særlig hjemmel hertil. Eftersom udluftning ikke er reguleret i loven, og en manglende udluftning efter omstændighederne kan være vanrøgt af det lejede, stemmer det overens med ALL § 81, stk. 1, nr. 7. Et supplerende vilkår i lejekontrakten vil dermed ikke fravige den præceptive bestemmelse i almenlejeloven, og vil således godt kunne aftales lejer og udlejer imellem.

Aftalefriheden indebærer, at lejer og udlejer bl.a. kan fastsætte, at lejer skal sørge for regelmæssig udluftning af lejemålet, eller at udluftning skal ske i f.eks. 10 min. to gange om dagen. Hvis lejekontrakten angiver, at der skal luftes ud to gange om dagen af hver 10 min. giver det dog anledning til yderligere spørgsmål, som ikke nødvendigvis er reguleret i lejekontrakten: Hvad hvis lejer kun lufte ud i 10 min. én gang om dagen? Hvad hvis lejer lufte ud i 30 min. én gang om dagen eller i 20 min. to gange om dagen? Hvad hvis lejer en dag ikke er hjemme og ikke kan opfylde kontraktens vilkår om udluftning? Derudover kan der mangle oplysninger om, hvordan udluftningen skal foregå, herunder hvor mange af lejemålets vinduer, som skal være åbnet, før vilkåret er opfyldt.

Såfremt lejekontrakten kun indeholder et krav om, at lejemålet regelmæssigt skal udluftes, er det en ren subjektiv vurdering, hvor ofte dette er. Derfor kræves det, at udlejer fremsætter et påkrav til lejer om at øge udluftningen, hvis han ikke finder, at lejemålet udluftes i tilstrækkelig grad. Først når lejer tilsidesætter denne henvendelse, indtræder misligholdelsen. Hvis lejekontrakten imidlertid indeholder en udtrykkelig pligt i form af, at lejemålet skal udluftes i 10 min. to gange om dagen, vil det ofte være unødvendigt at sende et påkrav til lejer, hvis han ikke overholder vilkåret. Ovenstående spørgsmål viser dog, at selvom det konkret er aftalt, i hvilket omfang der skal luftes ud, er der mange nuancer, som der ikke er taget stilling til. Det må derfor alligevel være nødvendigt med et påkrav fra udlejer.

En aftale, som fastsætter regler for udluftning, kan imidlertid ikke håndhæves over for lejer, hvis den ikke overholdes, hvilket skyldes, at lovens regler om, hvornår udlejer kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser, er præceptive, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. En aftale herom vil således være uvirksom.

6.3. Husorden

Udlejer kan i en husorden fastsætte regler for, hvordan der skal luftes ud i lejemålet, uanset om spørgsmålet er reguleret i lejekontrakten eller ej.

Hvis det i lejekontrakten er aftalt, at lejer skal sørge for regelmæssig udluftning, kan husordenen angive nogle krav hertil, f.eks. at der skal luftes ud i 10 min. to gange om dagen. Udlejer kan dog ikke tilsidesætte kontraktbestemmelsen ved at ændre husordenen.

Hvis lejekontrakten ikke regulerer spørgsmålet omkring udluftning, vil udlejer i husordenen ensidigt kunne fastlægge regler, som skal være gældende, og vil efterfølgende kunne ændre disse, også selvom det er til skade for lejer.¹⁰⁰

Hvis husordenen ikke fastsætter, hvornår misligholdelsen indtræder, opstår spørgsmålet, om det sker, når der foreligger vanrøgt, eller ved den blotte tilsidesættelse. Udlejer vil dog typisk angive, at der kan iværksættes misligholdelsesbeføjelser ved gentagne tilsidesættelser. Under alle omstændigheder bør udlejer fremsætte et påkrav til lejer om ændring af adfærden, og hvis lejer ikke efterkommer dette, vil der herefter umiddelbart være tale om misligholdelse. Husordens regler om udluftning vil imidlertid ikke kunne håndhæves over for lejer, hvis de ikke overholdes, hvilket skyldes, at lovens regler om udlejers misligholdelsesbeføjelser er præceptive, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96. Husordenen vil således være uvirksom.

6.4. Misligholdelsesbeføjelser

Ved misligholdelsens indtræden har udlejer mulighed for at gøre følgende misligholdelsesbeføjelser gældende: Udbedring, opsigelse og ophævelse.

Udlejer kan kræve, at lejer opfylder sin vedligeholdelsespligt, selvom lejer stadig bor i lejemålet,¹⁰¹ og han kan derfor pålægge lejeren at foretage en udbedring af det vanrøgtede. Det fremgår desuden direkte af LL § 93, stk. 1, litra e, og ALL § 90, stk. 1, nr. 5, som angiver, at lejemålet kun kan opsiges eller ophæves, såfremt lejer ikke efterkommer udlejers påbud.

Udlejer har mulighed for at opsiges lejemålet, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Som nævnt under kap. 6.1. vil manglende udluftning kunne være vanrøgt, og dette berettiger udlejer til at opsiges lejemålet, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 7, eller efter bestemmelserne i de øvrige love, jf. ALL § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 7, samt ELL § 61, stk. 2, nr. 3.

¹⁰⁰ *Jespersen m.fl.*, s. 24, note 167.

¹⁰¹ *Jespersen m.fl.*, s. 80, note 691.

Hvis forholdet er af så grov karakter, at en opsigelse ikke er tilstrækkelig, kan lejemålet i stedet ophæves. Det kan ske på baggrund af hhv. lejerens vanrøgt og tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL §§ 93, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 7, eller efter ALL §§ 90, stk. 1, nr. 5, og 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 7, samt efter ELL § 69, stk. 1, nr. 5 og 7.

Opsigelse og ophævelse kan kun iværksættes, såfremt lejer har tilsidesat en af udlejer afgivet påmindelse, jf. LL § 79 b, stk. 2, og ALL § 82, stk. 2.

Beskyttelsesinteressen i en klausul, om at der skal luftes ud i f.eks. 10 min. to gange om dagen, er, at der ikke kommer fugt eller skimmelsvamp i lejemålet. Hvis dette ikke opstår, til trods for manglende udluftning, vil det på den ene side være betænkeligt at tillade misligholdelsesbeføjelser, men på den anden side vil det også være mindre forsvarligt at afvente situationen, for at se om der efterfølgende indtræder skader pga. lejers manglende udluftning. Der er intet klart svar på, hvilken løsning, der er gældende, og retsstillingen må således afvente domstolens afgørelse.

Aftalen og husordenen kan angive, hvornår udlejer kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, og kan desuden fastsætte, at udlejer kan opsiges lejemålet, såfremt lejer gentagne gange tilsidesætter aftalen eller husordenen. En sådan aftale eller regulering vil dog være uvirksom, såfremt adfærden ikke er omfattet af LL § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, idet kun en overtrædelse heraf kan berettige udlejer til at iværksætte misligholdelsesbeføjelser, jf. LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g.

6.5. Delkonklusion

Udluftning er en naturlig del af den daglige rutine i mange hjem og er en del af lejers pligt til at behandle det lejede forsvarligt, jf. LL § 25, stk. 1. Det skyldes, at manglende udluftning kan resultere i fugt og skimmelsvamp i hjemmet.

Der er ingen bestemmelse i hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, som fastsætter regler for lejers udluftning af lejemålet. Alligevel er der nogle lovregler, som indeholder mulige konsekvenser af manglende udluftning, herunder vanrøgt, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 og 11. Almenlejeloven indeholder bestemmelser med samme ordlyd i ALL § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, hvorimod erhvervslejeloven ikke indeholder en bestemmelse, som angiver, at manglende udluftning f.eks. kan være vanrøgt. Det angives dog i opsigelses- og ophævelsesbestemmelserne, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7, at dette kan iværksættes, såfremt manglende udluftning anses for værende en tilsidesættelse af god skik og orden.

Der er aftalefrihed i forholdet mellem lejer og udlejer, som derfor kan aftale regler for, hvordan der skal luftes ud i lejemålet. Udlejer kan desuden ensidigt i husordenen fastsætte regler for udluftningen, jf. LL § 27, stk. 2. Hvorvidt denne skal overholdes afhænger af, om lejekontrakten også tage der stilling dertil: Hvis der er en aftale om regelmæssig udluftning, kan husordenen nærmere angive, hvad dette består i, men den vil ikke kunne tilsidesætte kontraktbestemmelsen. Hvis der ikke er en aftale herom, vil udlejer ensidigt kunne fastsætte, hvilke regler, der skal være gældende, og disse kan efterfølgende ændres til skade for lejer.

Almenlejeloven er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1, men eftersom udluftning ikke er reguleret i loven, vil et vilkår i lejekontrakten ikke fravige bestemmelsen. Der kan således godt indgå en aftale herom, hvis lejemålet er omfattet af almenlejeloven.

Efter lovgivningen vil vanrøgt som følge af manglende udluftning være misligholdelse, når lejer tilsidesætter en påmindelse fra udlejer om at ændre adfærd, jf. LL § 79 b, stk. 2. Ved aftale og husorden kan det være fastsat, hvornår misligholdelsen indtræder, men hvis dette ikke er tilfældet, finder udgangspunktet anvendelse. Tilsidesættelsen skal dog kunne henføres under LL § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, før der er tale om misligholdelse, idet udlejer først fra dette tidspunkt kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser, jf. de ufravigelige bestemmelser i LL §§ 83 og 93, jf. §§ 92, stk. 1, og 96.

Ved misligholdelsens indtræden har udlejer mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser i form af udbedring, opsigelse og ophævelse gældende over for lejer:

Udlejer kan kræve, at lejer udbedrer det vanrøgtede, og hvis dette ikke overholdes, vil han kunne opsigelse eller ophæve lejemålet.

Opsigelse kan ske efter LL § 83, stk. 1, litra e, såfremt der er sket en tilsidesættelse af LL § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11. Som tidligere nævnt vil manglende udluftning kunne medføre, at der kommer skimmelsvamp i lejemålet, hvilket efter omstændighederne kan karakteriseres som vanrøgt, hvorfor en opsigelse her vil være berettiget, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 7. Lejemålet kan desuden opsiges pga. manglende iagttagelse af god skik og orden efter de øvrige love, jf. ALL § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 7, samt ELL § 61, stk. 2, nr. 3.

Lejemålet kan også ophæves som følge af lejers tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 93, stk. 1, litra g, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 7. Det kan ligeledes ophæves pga. manglende iagttagelse af god skik og orden efter de øvrige love, jf. ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 7, samt ELL § 69, stk. 1, nr. 7, mens det ligeledes er muligt at ophæve lejemålet som følge af vanrøgt, jf. LL § 93, stk. 1, litra e, ALL § 90, stk. 1, nr. 5, og ELL § 69, stk. 1, nr. 5.

Opsigelse eller ophævelse er betinget af, at lejer forud for dette har tilsidesat en af udlejer afgivet påmindelse om ændring af adfærden, jf. LL § 79 b, stk. 2.

Hvis den manglende udluftning kun kan betegnes som en overtrædelse af LL § 25, stk. 1, er der ikke umiddelbart grundlag for at opsige lejemålet, hvilket følger af **T:BB 2010.485 Ø**. Kun hvis lejer gennem en længere periode ikke behandler det lejede forsvarligt, vil det kunne ophæves efter opsamlingsbestemmelsen i LL § 93, stk. 1, litra I, hvilket blev fastslået i **T:BB 2011.82 Ø**.

7. Konklusion

Dette kandidatspeciale har undersøgt lejers tilsidesættelse af god skik og orden inden for en række forskellige ordensforskrifter. Dette er en interessant problemstilling, eftersom lejerens faktiske råderet over lejemålet herved begrænses. Det er herefter blevet fastslået, hvornår tilsidesættelsen ændrer karakter til misligholdelse, og hvilke misligholdelsesbeføjelser udlejer i disse tilfælde kan gøre gældende. Fremstillingen har koncentreret sig om fem konkrete ordensforskrifter, som er blevet behandlet i kapitlerne 2-6 inden for hhv. lovgivning, aftale og husorden: Støj, fysisk vold og chikane, rygning, husdyr og udluftning.

Inden for lovgivningen har lejeloven været den primære lov, som der er blevet taget udgangspunkt i, mens almenlejeloven og erhvervslejeloven har medvirket til at påvise ligheder og forskelle i forhold til ordensforskrifterne de tre love imellem. Lejeloven og almenlejeloven indeholder hver en bestemmelse, hhv. LL § 79 a og ALL § 81, som oplister eksempler på situationer, hvor en overtrædelse kan være en tilsidesættelse af god skik og orden. Erhvervslejeloven indeholder derimod ikke en lignende bestemmelse, men angiver blot, at lejemålet kan opsiges eller ophæves, såfremt lejer tilsidesætter god skik og orden, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Erhvervslovens bestemmelser er ikke udtømmende og angiver således udelukkende nogle eksempler på, hvilken adfærd, som er en tilsidesættelse af god skik og orden. Dette kan bl.a. kan være støjende adfærd og fysisk vold.

Lejeloven og almenlejeloven regulerer intet i forhold til rygning og udluftning. Derimod indeholder begge love regler vedrørende støj, fysisk vold og chikane samt husdyr:

Støj er reguleret i LL § 79 a, stk. 1, nr. 5 og 9, samt de tilsvarende bestemmelser i ALL § 81, stk. 1, nr. 5 og 9. Der sondres mellem, om støjen er til væsentlig gene eller ej. Forud for fastsættelsen i lovgivningen gjaldt der almindelige uskrevne grundsætninger, som indebar, at lejer skulle udvise hensyn til sine omgivelser. Ved regulering i loven opdeler forarbejderne nu den væsentlige støj i tre kategorier: *Væsentlig generende menneskelig støj*, *uacceptabel musikstøj* og *anden uacceptabel stærk mekanisk støj*. Sondringen er af betydning for udlejers mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, eftersom dette kun er muligt, såfremt der er tale om væsentlig generende støj, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 5. Ved støj, som ikke er væsentlig, er udlejer henvist til at iværksætte retsfølger efter LL § 79 b. Såfremt der er tale om et erhvervslejemål foretages vurderingen af støjgenererne på samme måde, som før LL § 79 a blev indsat. Det skyldes, at erhvervslejeloven ikke indeholder en lignende bestemmelse, men blot giver eksempler på, hvilken adfærd, der kan være en tilsidesættelse af god skik og orden, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Fysisk vold og chikane er ligeledes en tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 1 og 4, ALL § 81, stk. 1, nr. 1 og 4, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Fysisk vold foreligger uanset, om volden udøves med eller uden våben, og uanset, hvordan disse våben anvendes, herunder ved slag eller skub. Derudover bedømmes udtrykkelige og stiltiende trusler på samme måde. Med undtagelse af en enkelt dom viser retspraksis, at udlejers normale reaktion mod lejers fysiske vold er at ophæve lejemålet frem for at opsige dette. Derimod er tendensen i praksis, at det er svært at idømme lejer lejeretlige konsekvenser ved udøvelse af chikane, eftersom bevisbyrden her kan være svær at løfte.

LL § 79 a, stk. 1, nr. 8 og 10, og ALL § 81, stk. 1, nr. 8 og 10, angiver, at lejers **husdyrhold** kan være en tilsidesættelse af god skik og orden, såfremt det medfører gener bl.a. for ejendommens øvrige beboere. Ligesom tilfældet var med støj, sker der også her en sondring mellem, om husdyrholdet er til væsentlig gene eller ej. Væsentlig gene kan bl.a. foreligge pga. husdyrets støj, lugt eller frygtfremkaldelse, hvilket i lovtæksten er direkte integreret fra forarbejderne. Misligholdelsesbeføjelser kan dog kun gøres gældende, såfremt husdyret er til væsentlig gene, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 8. Derimod kan gener, som ikke er væsentlige, samt hold af husdyr i strid med lejeaftalen, jf. bestemmelsesternes stk. 2, kun medføre, at lejer pålægges retsfølger efter hhv. LL § 79 b og ALL § 82. Husdyrhold kan efter omstændighederne ligeledes være en tilsidesættelse efter erhvervslejeloven, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Samtlige ordensforskrifter viser, at det efter lejeloven er muligt at aftale yderligere vilkår, idet denne lov er deklatorisk. Det er ofte af afgørende betydning på de områder, hvor der ingen lovregulering er, hvilket er inden for rygning og udluftning. Det er dog ligeledes af stor betydning at aftale regulering mht. husdyr, eftersom der ikke findes en deklatorisk regel i lovgivningen, som udfylder aftalen, hvis parterne intet har aftalt herom. Er lejemålet derimod omfattet af almenlejeloven, som er præceptiv, jf. ALL § 4, stk. 1, er der færre muligheder for at supplere loven med individuelle vilkår. Det er således ikke muligt at aftale fravigelser i forhold til loven, hvorimod lejer og udlejer godt kan indgå aftaler om ordensforskrifter, som ikke er lovreguleret. Forskellen er dog ikke så væsentlig, idet misligholdelsesbeføjelserne først kan gøres gældende, såfremt tilsidesættelsen er omfattet af enten LL § 79 a eller ALL § 81. Dette skyldes, at LL §§ 83 og 93 ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. LL §§ 92, stk. 1, og 96, mens ALL §§ 85 og 90 ligeledes er præceptive, jf. ALL § 4, stk. 1.

Ryging er ikke lovreguleret, og hvorvidt dette er tilladt i lejemålet er således udelukkende op til aftalen og husordenen at afgøre. Der har været store diskussioner om, hvorvidt parterne kan aftale sig til et rygeforbud, men i 2008 fastsatte den daværende velfærdsminister, Karen Jespersen, at der intet er til hinder for en sådan aftale. Det kan dog kun aftales med nye lejere, hvorimod nuværende lejere ikke kan påtvinges dette vilkår hverken i lejekontrakten eller ved husordenen. Såfremt forholdet kan henføres under LL § 79 a, er det bestemmelserne om van-

røgt og gener i øvrigt, som er anvendelige, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7 og 11, ALL § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7.

Manglende udluftning kan efter omstændighederne være vanrøgt af lejemålet, jf. LL § 79 a, stk. 1, nr. 7, og ALL § 81, stk. 1, nr. 7, men er som udgangspunkt ikke reguleret. Det er i stedet muligt at aftale, at lejer skal sørge for regelmæssig udluftning, hvilket kan nærmere præciseres i husordenen, f.eks. at lejer skal sørge for at lufte ud i lejemålet i 10 min. to gange om dagen. Det kan efter omstændighederne ligeledes være en tilsidesættelse i erhvervslejemål, jf. ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. En aftale herom vil imidlertid ikke kunne håndhæves over for lejer, eftersom det strider imod de præceptive bestemmelser, jf. LL §§ 83 og 93, jf. §§ 92, stk. 1, og 96, samt ALL §§ 85 og 90, jf. § 4, stk. 1. Aftalen vil derfor være uvirksom.

Regler i en husorden kan fastsættes ensidigt af udlejer, jf. LL § 27, stk. 2, eller på beboermødet af ejendommens beboerrepræsentanter, jf. LL § 67, stk. 1. Såfremt lejekontrakten i forvejen regulerer vilkåret, f.eks. retten til at holde husdyr, kan husordenen dog ikke tilsidesætte det aftalte vilkår, hvilket følger af retspraksis. Derimod kan husordenen supplere aftalen, så længe disse ikke er modstridende.

Det var tidligere et udtrykkeligt lovkrav, at udlejer skulle sende en påmindelse til lejer med en henstilling om at ændre adfærden, før udlejer kunne iværksætte misligholdelsesbeføjelser. Misligholdelsen indtrådte således først ved tilsidesættelsen heraf. Det er ikke længere et udtrykkeligt krav i lovgivningen, men både teori og retspraksis anlægger stadig den synsvinkel, at der skal sendes et påkrav til lejer. Dette understøttes af, at der i reglerne for både opsigelse og ophævelse af lejemålet som følge af en tilsidesættelse af god skik og orden er henvist til hhv. LL § 79 b, stk. 2, og ALL § 82, stk. 2, som angiver, at retsfølger ikke kan pålægges, før lejer har tilsidesat en påmindelse. På baggrund af dette kan det således konkluderes, at udgangspunktet fortsat er, at misligholdelsen først indtræder, når lejer tilsidesætter et af udlejer afgivet påkrav. Det samme antages at gælde, såfremt lejer ikke overholder lejeaftalen eller husordenen.

Ovenstående udgangspunkt er gældende for støj, chikane og husdyr, hvor misligholdelsen først indtræder ved lejers manglende overholdelse af udlejers påkrav. Det samme er gældende ved de ulovbestemte ordensforskrifter i form af rygning og udluftning, såfremt en overtrædelse af aftalte vilkår herom ligeledes omfattes af LL § 79 a eller ALL § 81. Ved fysisk vold og trusler herom vil det derimod ikke altid være et krav, at der først afgives et påkrav til lejer, før der er tale om misligholdelse. Det skyldes, at et påkrav i denne situation vil virke unødigt forsinkende og samtidig krænkende for offerets retssikkerhed. Misligholdelsen indtræder således allerede ved udøvelsen af vold eller ved fremsættelsen af trusler om vold.

Årsagen til, at det er vigtigt at fastslå tidspunktet for misligholdelsens indtræden, er, at udlejer først kan iværksætte misligholdelsesbeføjelser, når misligholdelsen er indtrådt.

Når misligholdelsen er indtrådt, har udlejer som udgangspunkt mulighed for gøre to former for misligholdelsesbeføjelser gældende: Opsigelse, jf. LL § 83, stk. 1, litra e, og ophævelse, jf. LL § 93, stk. 1, litra g. Samme beføjelser er gældende efter de øvrige love, jf. ALL §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7, samt ELL §§ 61, stk. 2, nr. 3, og 69, stk. 1, nr. 7. Ved manglende udluftning kan udlejer endvidere kræve, at lejer udbedrer de eventuelle skader, som adfærden måtte have medført, eftersom udlejer, i den periode lejer bebor lejemålet, kan kræve, at vedligeholdelsesforpligtelsen opfyldes, jf. LL § 93, stk. 1, litra e.

8. Litteraturliste

8.1. Bøger

Andersen, Jon; Riis, Thomas (red.); Trzaskowski, Jan (red.): Skriftlig jura – den juridiske fremstilling, 1. udgave, 1. oplag, Ex Tuto Publishing A/S, 2013

ISBN: 978-87-92598-23-3

Andersen, Mads Bryde; Lookofsky, Joseph: Lærebog i Obligationsret I – Ydelsen Beføjelser, 3. udgave, 2. oplag, Karnov Group Denmark A/S, 2012

ISBN: 978-87-619-2852-8

Andreasen, Søren Vasegaard: Lejeret, 1. udgave, 1. oplag, Nyt Juridisk Forlag A/S, 2013

ISBN: 978-87-7673-264-6

Birk, Martin; Rohde, Claus; Stolt, Marianne Kjær: Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015

ISBN: 978-87-574-0907-9

Blume, Peter: Juridisk metodelære – En indføring i rettens og juraens verden, 4. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2006

Dürr, Mogens; Witte, Timmy Lund; Jonasson, Kristin: Boliglejermål, bind 2, 1. udgave, 1. oplag, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information A/S, 2010

ISBN: 978-87-609-2175-9

Edlund, Hans Henrik; Grubbe, Niels: Boliglejeret, 2. udgave, 1. oplag, Karnov Group Denmark A/S, København, 2015

ISBN: 978-87-619-3733-9

Jespersen, Halfdan Krag m.fl.: Karnov leje- og boliglove 2015, Karnov Group Denmark A/S, 2015

ISBN: 978-87-619-3671-4

Jespersen, Halfdan Krag: Lejeret 1, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989

ISBN: 87-574-5610-0

Kallehauge, H.; Blom, Arne: Kommentar til lejelovene I, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, København, 1980

ISBN: 87-17-02648-2

Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014

ISBN: 978-87-574-3343-2

Tvarnø, Christina D.; Nielsen, Ruth: Retskilder og retsteorier, 4. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014

ISBN: 978-87-574-3268-8

8.2. Artikler

Aglund, Marianne; Brink, Anne-Lise: Rygning (anvendt d. 13.04.16)

<https://www.cancer.dk/hjaelp-viden/fakta-om-kraeft/aarsager-til-kraeft/veldokumenteret-aarsag/rygning/>

Bergsøe, Niels C. m.fl.: Naborøg og overførsel af partikelforurening, HVAC Magasinet, årgang 46, nr. 1, januar 2010, s. 24

Bolius Formidling: 10 gode råd om udluftning om vinteren (anvendt d. 07.04.16)

<https://www.bolius.dk/10-gode-raad-om-udluftning-om-vinteren-14210/>

Birk, Martin: Lejerens kæledyr i beboelseslejemål, T:BB 2003.471

Brink, Anne-Line: Det gør de i udlandet (anvendt d. 01.03.16)

<https://www.cancer.dk/forebyg/rens-luften/naboroeg/roegfri-ejendomme/det-goer-de-i-udlandet/>

Damgaard, Søren: Rygning i udlejningslejlighed, Berlingske, 14.03.2012, 3. sektion, side 2

Den danske ordbog

<http://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=husdyr> (anvendt d. 15.03.16)

<http://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=k%C3%A6ledyr> (anvendt d. 15.03.16)

Frodelund, Erik: Kan jeg opsige lejer på grund af tobaksrygning? (anvendt d. 01.03.16)

<https://www.familieadvokaten.dk/Breve-700/b700-562.html>

Frodelund, Erik; Grønberg, Jørgen: Tobaksrøg er forbudt i lejemålet (anvendt d. 01.03.16)

http://www.juraeksperten.dk/forbud_tobak_lejligheden.html

Junge, Camilla: Røgfri arbejdstid (anvendt d. 09.03.16)

<https://www.cancer.dk/forebyg/rens-luften/roegfri-arbejdstid/kort-over-kommuner-med-roegfri-arbejdstid/>

Lund, Timmy: Spørgsmål til ministeren – Rygeforbud i lejekontrakter? Ophævelsesmulighed?, Huset Jura, 17. årgang, nr. 4, maj 2008, side 3

Mosbech, Holger: Kæledyrsallergi (anvendt d. 04.04.16)

<http://www.apoteket.dk/Sygdomsleksikon/SygdommeEgenproduktion/Kaeledyrsallergi.aspx>

Nielsen, Børge: 40 pct. af familierne holder kæledyr, Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 499, d. 13.12.2000

Vilhelmsen, Jacob: Hvordan er det lige med... Rygere?, ABF Nyt, nr. 2, år 2010, side 29

Witte, Timmy Lund: Rygning i lejemål – juridiske problemstillinger, Huset Jura, nr. 7, år 2010, side 3-6

8.3. Love

Aftaleloven: Lovbekendtgørelse nr. 781 af 26/08/1996 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område

Almenlejeloven: Lov nr. 968 af 17/12/1997 om leje af almene boliger, som ændret ved lov nr. 406 af 31/05/2000 og lov nr. 470 af 09/06/2004

Boligreguleringsloven: Lovbekendtgørelse nr. 810 af 01/07/2015 om midlertidig regulering af boligforholdene

Erhvervslejeloven: Lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16/12/2010 om leje af erhvervslokaler mv.

Lejeloven: Lovbekendtgørelse nr. 704 af 22/07/1994 om leje, som ændret ved lov nr. 361 af 14/06/1995, lov nr. 406 af 31/05/2000 og lov nr. 470 af 09/06/2004, med seneste ændring ved lovbekendtgørelse nr. 227 af 09/03/2016

Rygeloven: Lov nr. 436 af 14/06/1995 om røgfri miljøer i offentlige lokaler, transportmidler og lignende, som ændret ved lov nr. 512 af 06/06/2007

Straffeloven: Lovbekendtgørelse nr. 886 af 30/10/1992 om straffeloven, med seneste ændring ved lovbekendtgørelse nr. 873 af 09/07/2015

8.4. Retspraksis

Grundejernes ling	Domssam-	Tidsskrift for Bolig- og Byggeret	Ugeskrift for Retsvæsen
GD 1994/42 B		T:BB 2001.16 B	U 1948.867 H
GD 1995/20 B		T:BB 2002.324 V	U 1951.620/3 Ø
GD 1995/31 B		T:BB 2005.485 V	U 1961.1082/1
GD 1998/06 Ø		T:BB 2009.89 Ø	U 2002.1630 V
GD 1998/45 Ø		T:BB 2009.363 B	U 2005.2569 V
GD 2008/37 Ø		T:BB 2010.159 Ø	U 2010.2605 V
GD 2008/44 Ø		T:BB 2010.485 Ø	
		T:BB 2010.637 V	Vestre Landsrets Tidende
		T:BB 2011.82 Ø	VLT 1957.73
		T:BB 2012.82 B	
		T:BB 2014.99 V	
		T:BB 2014.630 Ø	
		T:BB 2015.353 V	