

# Indholdsfortegnelse

## Ordforklaring og forkortelser

<b>1.</b>	<b>Indledning.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Indledning.....	1
1.2.	Problemformulering.....	1
1.3.	Afgrænsning.....	2
1.4.	Metode og kilder.....	2
<b>2.</b>	<b>Historie.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Lejelovents regler om god skik og orden.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Lejers og udlejers forpligtelser.....	5
3.2.	Sager om lejers tilsidesættelse af god skik og orden ved huslejenævne.....	6
3.3.	Opsigelse og ophævelse pga. lejers tilsidesættelse af god skik og orden.....	8
<b>4.</b>	<b>Behandling af husordenssager ved huslejenævnet.....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Boligretten og fogedretten i relation til husordenssager.....</b>	<b>15</b>
5.1.	Boligretten.....	15
5.2.	Fogedretten.....	17
<b>6.</b>	<b>Lejers tilsidesættelse af god skik og orden.....</b>	<b>19</b>
6.1.	Den beskyttede personkreds.....	20
6.2.	§ 79a, stk. 1, nr. 1 – <i>vold</i> .....	20
6.3.	§ 79a, stk. 1, nr. 2 – <i>farlig adfærd</i> .....	21
6.4.	§ 79a, stk. 1, nr. 3 – <i>generel utryghed m.m.</i> .....	23
6.5.	§ 79a, stk. 1, nr. 4 – <i>chikane</i> .....	24
6.6.	§ 79a, stk. 1, nr. 5 – <i>støj til væsentlig gene</i> .....	25
6.7.	§ 79a, stk. 1, nr. 6 – <i>ødelæggelse</i> .....	27
6.8.	§ 79a, stk. 1, nr. 7 – <i>vanrøgt</i> .....	28
6.9.	§ 79a, stk. 1, nr. 8 – <i>husdyr til væsentlig gene</i> .....	30
6.10.	§ 79a, stk. 1, nr. 9 – <i>anden støjende adfærd</i> .....	32
6.11.	§ 79a, stk. 1, nr. 10 – <i>husdyr til gene</i> .....	33
6.12.	§ 79a, stk. 1, nr. 11 – <i>anden generende adfærd</i> .....	33
6.13.	§ 79a, stk. 2 – <i>husdyr i strid med lejeaftalen eller husorden</i> .....	34
<b>7.</b>	<b>Undersøgelse af husordenssager ved landets huslejenævn.....</b>	<b>35</b>
7.1.	Indsamling af data.....	35
7.2.	Fremstilling af indsamlet data.....	36
7.3.	Analyse af data.....	37
7.3.1.	I hvilken udstrækning anvendes reglerne i praksis?.....	37
7.3.2.	Hvorfor så få husordenssager ved huslejenævne?.....	38
<b>8.</b>	<b>Lejeres misligholdelsesbeføjelser iht. LL § 27.....</b>	<b>42</b>

<b>9.</b>	<b>Konklusion.....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>English summary.....</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>Litteraturliste.....</b>	<b>47</b>
<b>12.</b>	<b>Liste over domme og afgørelser.....</b>	<b>50</b>
<b>13.</b>	<b>Bilagsliste.....</b>	<b>51</b>

BILAG 1-7: Diverse bilag til afhandlingen

BILAG 8-161: Dokumentation for undersøgelsen af husordenssagerne ved landets huslejenævn og beboerklagenævn

## Ordforklaring og forkortelser

### Ordforklaring:

- Husordensovertrædelse = tilsidesættelse af god skik og orden iht. LL § 79a eller ALL § 81.  
Husordenssager = sager om tilsidesættelse af god skik og orden efter LL kap. 12a eller ALL §§ 81-83.

### Forkortelser:

- LL = LBK nr. 395 af 2. maj 2006, Bekendtgørelse af lov om leje (lejeloven).  
ALL = LBK nr. 394 af 2. maj 2006, Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger (almenlejeloven).  
BRL = LBK nr. 396 af 2. maj 2006, Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).  
RPL = LKB nr. 910 af 27. september 2005, Bekendtgørelse af lov rettens pleje (retsplejeloven).  
FVL = Lov nr. 571 af 19. december 1985, Forvaltningslov.
- U = Ugeskrift for Retsvæsen.  
T:BB = Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.  
GD = Grundejernes Domssamling (udgives af Ejendomsforeningen Danmark).  
FM = Fuldmægtigen (udgives af Dommerfuldmægtigforeningen og Politifuldmægtigforeningen).
- LF 35/1992 = Nr. LSF 35: *Forslag til lov om ændring af retsplejeloven og færdselsloven (Tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav m.v.)*.  
Fremsat af justitsministeren (Engell) den 7. oktober 1992.
- LF 182/1995 = Nr. LSF 182: *Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidigt regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (Forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter.)*  
Fremsat af boligministeren (Ole Løvig Simonsen) den 8. marts 1995.
- LF 29/1997 = Nr. LSF 29: *Forslag til lov om leje af almene boliger*.  
Fremsat af boligministeren (Ole Løvig Simonsen) den 22. oktober 1997.
- LF 226/2000 = 1999/1 LSF 226: *Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre lov (Gennemgribende fordrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejernes Investeringsfond)*.  
Fremsat den 22. marts 2000 af by- og boligministeren (Jytte Andersen).

LF 231/2001 = 2000/1 LSF 231: *Forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov), lov om leje og lov om leje af almene boliger (Ophævelse af lejeforhold som følge af overtrædelse af forbud nedlagt i medfør af lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler).*

Fremsat den 27. april 2001 af by- og boligministeren (Lotte Bundsgaard).

LF 78/2003 = 2003/1 LSF 78: *Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene m.fl. love (Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning).*

Fremsat den 13. november 2003 af socialministeren (Henriette Kjær).

Sidehenvisninger til ovenstående lovforarbejderne passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk), som er statens juridiske online informationssystem.

# 1. Indledning

## 1.1. Indledning

Den 11. juni 2004 blev reglerne i LL kap. 12a<sup>1</sup>, om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, indført i lov om leje (lejeloven)<sup>2</sup>. Reglerne oplister en række tilfælde, hvor lejers adfærd anses for at være i strid med god skik og orden, og giver udlejere adgang til at få sager herom behandlet ved huslejenævnene. Huslejenævnene kan tage stilling til, om der foreligger en overtrædelse af god skik og orden, og pålægge den ansvarlige lejer en mindre indgribende retsfølge.

Ved reglernes indførelse har landets udlejere på det private udlejningsområde fået et alternativ til opsigelse og ophævelse af lejemål i tilfælde af lejers tilsidesættelse af god skik og orden.

Reglerne i LL kap. 12a har nu eksisteret i lidt over 2 år. Det er derfor interessant at undersøge, om udlejerne faktisk benytter sig af muligheden for huslejenævnsbehandling i denne type sager. Efter indledende samtaler med et par af de større huslejenævn er det min formodning, at der ikke er blevet indbragt så mange af disse husordenssager for huslejenævnene, siden reglerne trådte i kraft. I denne forbindelse er det tillige interessant at undersøge, hvornår reglerne kan anvendes, samt hvilke regler der i øvrigt regulerer retsområdet.

## 1.2. Problemformulering

Afhandlingen behandler lejeres tilsidesættelse af god skik og orden på det private udlejningsområde, hvor lejeloven finder anvendelse.

I afhandlingen undersøges indholdet af og samspillet mellem reglerne i LL kap. 12a og de regler, der i øvrigt særligt regulerer retsområdet for lejers tilsidesættelse af god skik og orden. Reglerne for huslejenævnsbehandling af husordenssager gennemgås, og boligrettens samt fogedrettens kompetence i relation til husordenssager undersøges. Formålet er at belyse lejers og udlejers retsstilling.

Der foretages en analyse af, hvornår lejer har tilsidesat god skik og orden iht. LL § 79a. Det undersøges endvidere, i hvilken udstrækning udlejere anvender reglerne i LL kap. 12a i praksis, samt hvilke forhold der kan forklare antallet af husordenssager indbragt for landets huslejenævn.

Slutteligt belyses lejeres misligholdelsesbeføjelser iht. LL § 27, når udlejer tilsidesætter sin pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

---

<sup>1</sup> LL §§ 79a-79c.

<sup>2</sup> Jf. Lov nr. 470 af 9. juni 2004.

### **1.3. Afgrænsning**

Afhandlingens fokus er reglerne vedr. lejers tilsidesættelse af god skik og orden på det private udlejningsområde. Lovregler, forarbejder, domme, nævnsafgørelser og indsamlet data vedr. det almene udlejningsområde (omfattet af ALL) inddrages dog, hvor det findes relevant – enten fordi det kan være retningsangivende, eller fordi en sammenligning er interessant.

Fremstillingen af de regler, der regulerer området for lejers tilsidesættelse af god skik og orden, er ikke udtømmende, men der tilstræbes at give en udførlig gennemgang af reglerne med belysning af de forhold, som er særlig interessante i relation til husordensovertrædelser og -sager.

I forbindelse med analysen af lejers tilsidesættelse af god skik og orden foretages der ikke en nærmere behandling af, hvornår en husorden er bindende for lejer.

### **1.4. Metode og kilder**

Problemformuleringen vil som udgangspunkt søges besvaret ved anvendelse af almindelig juridisk metode med inddragelse af faglitteratur, lovforarbejder, domme og administrative afgørelser.

Ved undersøgelsen af i hvilken udstrækning reglerne i LL kap. 12a anvendes i praksis, har jeg foretaget en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse ved landets husleje- og beboerklagenævn med det formål at opnå data, der kan klarlægge, hvor mange husordenssager der har været i praksis, samt i hvilke typer af tilfælde reglerne er anvendt. Den valgte metode afslører dog ikke de mulige bagvedliggende årsager til omfanget af reglernes anvendelse. Jeg har derfor i tilknytning til spørgeskemaundersøgelsen foretaget en kvalitativ undersøgelse af huslejenævnenes vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til antallet af husordenssager.

Herudover har jeg indhentet data fra Domstolsstyrelsen, Landsbyggefonden, Socialministeriet og Danmarks Statistik.

## 2. Historie

I marts 1994 nedsatte den daværende boligminister en arbejdsgruppe om overtrædelse af husordensregler i udlejningsbyggeri. Arbejdsgruppen fik til opgave at belyse mulighederne for at begrænse omfanget af husordensovertrædelser i boligbyggeri<sup>3</sup>.

Lejeloven indeholdt på daværende tidspunkt hjemmel til, at udlejer kunne opsiges eller i værste fald ophæve lejemål, i tilfælde hvor lejer tilsidesatte sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejendommen trods udlejers påmindelse – herunder når lejeren ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde havde været til ulempe for ejendommen eller dens beboere<sup>4</sup>. Der blev dog stillet strenge krav til overtrædelsens art og karakter. Bevisbyrden var svær at løfte, og sagsbehandlingstiden i det almindelige retssystem var ofte lang<sup>5</sup>.

Arbejdsgruppen afgav sin redegørelse i november 1994<sup>6</sup>. I redegørelsen blev det fremhævet, at der i forhold til de gældende regler og praksis vedrørende husordensovertrædelser var behov for en uddybning af, hvilke forhold der var så uacceptable, at de kunne medføre retsfølger for lejeren. Redegørelsen fremhævede endvidere et behov for, at de eksisterende retsfølger, opsigelse og ophævelse, blev suppleret af en række retsfølger, der var mindre indgribende for lejeren. Til behandling af sager om husordensovertrædelser foreslog arbejdsgruppen oprettelse af boligklagenævn.<sup>7</sup>

På baggrund af arbejdsgruppens redegørelse samt indhentede høringssvar<sup>8</sup> blev der i lejeloven indført en 3-årig forsøgsordning i Københavns og Århus Amter, som trådte i kraft 1. juli 1995<sup>9</sup>. Forsøgsordningen omfattede både private og almene lejemål og indebar i hovedtræk, at lejelovens regler om uacceptabel adfærd blev uddybet, og at der blev indført en række mindre indgribende retsfølger bestående af betinget opsigelse, flytning til anden bolig, søgning af anden bolig, økonomisk kompensation, arbejde i ejendommen, konfrontation og advarsel. Der blev endvidere oprettet regionale boligklagenævn til behandling af husordensovertrædelser.

1. juli 1998 trådte lov om leje af almene boliger i kraft (almenlejeloven)<sup>10</sup>. Med almenlejeloven blev der indført landsdækkende og permanente regler om behandling af husordensovertrædelser for de almene boliger. I forhold til den eksisterende forsøgsordning var reglerne i almenlejeloven justeret og udbygget, på baggrund af de erfaringer man havde gjort med forsøgsordningen. Almenlejeloven

---

<sup>3</sup> Jf. Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 1-2.

<sup>4</sup> Jf. LBK nr. 823 af 12. oktober 1993, Bekendtgørelse af lov om leje, § 83, litra e og § 93, stk. 1, litra g.

<sup>5</sup> Jf. Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 5 og 28-31.

<sup>6</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994.

<sup>7</sup> Jf. Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 5-9.

<sup>8</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, almindelige bemærkninger, lovforslagets indhold, side 14.

<sup>9</sup> Jf. lov nr. 361 af 14. juni 1995, Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbygger (Forsøgsordning vedr. husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), § 4.

<sup>10</sup> Jf. lov nr. 968 af 17. december 1997, Lov om leje af almene boliger, § 109.

indførte endvidere beboerklagenævn i kommuner med almene boliger<sup>11</sup>, som bl.a. fik tildelt kompetence til at behandle sager om lejers tilsidesættelse af god skik og orden.

For de private lejemål fortsatte forsøgsordningen frem til 1. januar 2001<sup>12</sup>, hvor den blev ophævet<sup>13</sup>. Ved samme lovændring blev der indført huslejenævn i alle kommuner<sup>14</sup>. Nævnene blev dog ikke i denne omgang tillagt kompetence til at behandle husordensovertrædelser<sup>15</sup>, da man i stedet valgte at nedsætte et udvalg til at foretage en vurdering af indførelse af en permanent ordning med behandling af husordenssager ved huslejenævne<sup>16</sup>.

Udvalget afgav i september 2003 en foreløbig redegørelse<sup>17</sup>, som dannede grundlag for lovforslag L78, fremsat 13. november 2003 af socialministeren<sup>18</sup>. Udvalget havde taget udgangspunkt i ordningen om husordensovertrædelser fra det almene område. I redegørelsen foreslog man indførelse af en ordning, hvor huslejenævnet kunne pålægge lejere, der ikke overholdt reglerne om god skik og orden, en retsfølge. Retsfølgerne bestod i, at lejeforholdet kunne gøres betinget, eller at lejer blev meddelt en advarsel. Det blev endvidere foreslået at ændre ordningen om husordensovertrædelser i almenlejeloven, så ordningerne på hhv. det private og det almene område blev forholdsvis ens.

Lovforslaget blev vedtaget ved lov nr. 470 af 9. juni 2004<sup>19</sup>, som trådte i kraft 11. juni 2004. De nye regler blev indsat i LL kap. 12a (§§ 79a-79c), og reglerne om opsigelse og ophævelse blev tilpasset disse. I dag er reglerne om husordensovertrædelser på det private og det almene område stort set ens. Den eneste forskel mellem de to ordninger er, at lejere på det almene område kan forlange, at udlejer giver en anden lejer, der har tilsidesat god skik og orden i ejendommen, en påmindelse eller indbringer sagen for beboerklagenævnet. Såfremt udlejer ikke efterkommer lejers begrundede anmodning, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for beboerklagenævnet<sup>20</sup>. LL indeholder ikke lignende hjemmel for klagende lejere.

---

<sup>11</sup> Jf. lov nr. 968 af 17. december 1997, Lov om leje af almene boliger, § 96.

<sup>12</sup> Forsøgsordningen blev forlænget af to omgange, jf. lov nr. 397 af 26. juni 1998, § 3, og lov nr. 280 af 12. maj 1999, § 2.

<sup>13</sup> Jf. lov nr. 406 af 31. maj 2000, Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love, § 1 pkt. 27 og § 9.

<sup>14</sup> Jf. lov nr. 406 af 31. maj 2000, Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love, § 2 pkt. 13.

<sup>15</sup> Jf. lovforslag LF 226/2000, almindelige bemærkninger, lovforslagets baggrund, side 14.

<sup>16</sup> Jf. Socialministeriet 2003, afsnit 1.2.

<sup>17</sup> Socialministeriet 2003.

<sup>18</sup> Lovforslag LF 78/2003. Lovforslaget blev ved 2. behandling i Folketinget opdelt i to forslag, L 78A og L 78B. L 78B indeholdt forslaget vedr. husordensovertrædelser.

<sup>19</sup> Jf. lov nr. 470 af 9. juni 2004, Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

<sup>20</sup> Jf. ALL § 83, stk. 2-3.



### 3. Lejelovens regler om god skik og orden

#### 3.1. Lejers og udlejers forpligtelser

LL § 27 regulerer lejers og udlejers forpligtelser i forhold til opretholdelse af god skik og orden i ejendommen. En tilsidesættelse af disse forpligtelser er misligholdelse af lejeforholdet.

Lejer har pligt til at overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 27, stk. 2. Med en henvisning til LL § 79a har lovgiver uddybet, at forpligtelsen indebærer iagttagelse af god skik og orden iht. § 79a, som oplister tilfælde, hvor lejers adfærd er i strid med god skik og orden. Lejer er ikke blot ansvarlig for sine egne handlinger, men også for handlinger foretaget af husstandens øvrige medlemmer samt andre, lejer har givet adgang til det lejede, jf. § 27, stk. 3 og § 25, stk. 2. Lejer skal således sørge for, at hans husstand og gæster mv. også iagttager de forpligtelser, der påhviler lejer efter § 27.

Udlejer har pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, jf. § 27, stk. 1. Ses bestemmelsen i sammenhæng med § 27, stk. 2, kan det udledes, at udlejer skal sørge for, at ejendommens husordensregler overholdes, og at god skik og orden i øvrigt iagttages i ejendommen. Bestemmelsen præciserer yderligere, at forpligtelsen også indebærer ophævelse af lejeforhold i de tilfælde, hvor lejers adfærd berettiger til ophævelse efter LL § 93, stk. 1, litra g-i og l<sup>21</sup>, og det er nødvendigt for at opretholde god orden i ejendommen<sup>22</sup>. Pligten til at sørge for at der hersker god orden i ejendommen betyder, at udlejer skal reagere, hvis han modtager henvendelser fra lejere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, om en anden lejers adfærd<sup>23</sup>. Er der tale om en adfærd i strid med god skik og orden iht. § 79a, som er til gene for andre lejere, skal udlejer sørge for, at generne bringes til ophør, således at god orden kan genoprettes i ejendommen.

I ejendomme med beboerrepræsentation har udlejer en informationspligt i forbindelse med modtagelse af klager over andre lejere i ejendommen. Udlejer skal løbende orientere beboerrepræsentationen om sådanne klager, jf. LL § 65, stk. 2. Det er her tale om en usanktioneret informationspligt, som er indført med henblik på, at beboerrepræsentanterne kan hjælpe med at løse konflikter i ejendommen ved at rådgive og mægle mellem de stridende parter<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Der er her tale om grove husordensovertrædelser trods udlejers påmindelse (§ 93, stk. 1, litra g), tilsidesættelse af betingelser i et betinget lejeforhold (§ 93, stk. 1, litra h), modtagelse af dom for overtrædelse af forbud mod besøgende i bestemte lokaler (§93, stk. 1, litra i) og tilfælde, hvor lejer i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at lejers fjernelse er påkrævet (§93, stk. 1, litra l).

<sup>22</sup> Jf. lovforslag LF 231/2001, bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 1, side 9, jf. § 1, nr. 1, side 8.

<sup>23</sup> Jf. lovforslag LF 231/2001, de almindelige bemærkninger til lovforslagets indhold, ad. 2, side 6, og Anne Louise Husen 2004, side 48 og 156.

<sup>24</sup> Jf. Karnov 2004, note 515 til LL § 65, stk. 2, side 51.

### 3.2. Sager om lejers tilsidesættelse af god skik og orden ved huslejenævnene

LL § 79a indeholder en nærmere beskrivelse af tilsidesættelse af god skik og orden. Heraf følger, at lejer har tilsidesat god skik og orden, når lejers adfærd i nedenstående tilfælde er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1. Når lejer udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 1 (*vold*).
2. Når lejers adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede, jf. § 79a, stk. 1, nr. 2 (*farlig adfærd*).
3. Når lejers adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forrælse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, jf. § 79a, stk. 1, nr. 3 (*generel utryghed m.m.*).
4. Når lejer, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 4 (*chikane*).
5. Når lejer udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj, jf. § 79a, stk. 1, nr. 5 (*støj til væsentlig gene*).
6. Når lejer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 6 (*ødelæggelse*).
7. Når lejer vanrøgter det lejede, jf. § 79a, stk. 1, nr. 7 (*vanrøgt*).
8. Når lejers husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse, jf. § 79a, stk. 1, nr. 8 (*husdyr til væsentlig gene*).
9. Når lejer, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 9 (*anden støjende adfærd*).
10. Når lejers husdyr, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 10 (*husdyr til gene*).
11. Når lejer i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer, jf. § 79a, stk. 1, nr. 11 (*anden generende adfærd*).

Har lejer tilsidesat god skik og orden iht. § 79a, stk. 1, kan udlejer indbringe sagen for huslejenævnet med henblik på at få lejer pålagt en retsfølge efter LL § 79b, jf. LL § 79c<sup>25</sup>. Dette gælder også i tilfælde, hvor lejer holder husdyr i strid med lejeaftalen eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds nævnt ovenfor, jf. § 79a, stk. 2.

Huslejenævnet kan tage stilling til, om der foreligger tilsidesættelse af god skik og orden iht. § 79a, og kan i givet fald som retsfølge pålægge lejer en advarsel eller gøre lejemålet betinget, jf. § 79b, stk. 1. En forudsætning, for at lejer kan pålægges en retsfølge efter § 79b, stk. 1, er dog, at overtrædelsen sker trods udlejers påmindelse, jf. § 79b, stk. 2. Påmindelsesbegrebet er det, man kender fra opsigelses- og ophævelsesreglerne, og som er fastlagt via retspraksis<sup>26</sup>. Udlejer skal altså have givet den pågældende lejer en behørig påmindelse – om at lejers adfærd er i strid med god skik og orden, og at gentagelse af adfærd kan få retsfølger for lejer – som lejer så efterfølgende undlader at rette sig efter, inden sagen kan indbringes for nævnet<sup>27</sup>.

Gøres lejemålet betinget, indebærer dette, at lejer skal overholde nærmere fastsatte betingelser vedr. adfærd i ejendommen, jf. § 79b, stk. 1, nr. 1. Huslejenævnet fastsætter betingelserne, som typisk består i, at lejer ikke må gentage den uacceptable adfærd, der lå til grund for, at lejemålet blev gjort betinget, eller at lejer i det hele taget ikke må tilsidesætte god skik og orden iht. § 79a. Nævnet kan dog også fastsætte betingelser af forebyggende karakter, som fx lydisolering eller afskaffelse af husdyr<sup>28</sup>. Tidspunktet for betingelsernes ophør fastsættes tillige af nævnet<sup>29</sup>. Det fremgår af § 79b, stk. 1, nr. 1, at virkningen af et betinget lejemål ophører 1 år efter nævnets afgørelse. Det er dog udtrykkeligt angivet i lovforarbejderne, at lejemål kan gøres betinget *i op til 1 år* efter nævnets afgørelse<sup>30</sup>. Nævnet kan således godt betinge lejemål for en kortere periode end 1 år, hvilket også ses i praksis<sup>31</sup>. Som oftest betinges lejemålene dog for 1 år.

Overtræder lejer de fastsatte betingelser inden betingelsernes ophør, er der grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter LL's regler i kap. 13-14, jf. § 79b, stk. 1, nr. 1.

Pålægges lejer i stedet en advarsel, indeholder denne alene meddelelse om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden iht. § 79a kan føre til, at lejemålet gøres betinget efter § 79b, stk. 1, nr. 1, eller

---

<sup>25</sup> Jf. LL § 106, nr. 10.

<sup>26</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 13 og 14, ad. § 79b, side 18.

<sup>27</sup> Ved opsigelse og ophævelse gælder der, at påmindelsen skal meddele, at lejers adfærd af nævnte art er i strid med god skik og orden, og at gentagelse kan føre til opsigelse/ophævelse. Overtrædelserne skal ske inden for en kortere periode, hvor det i litteraturen er anført, at et mellemrum på 2-3 år er for langt, jf. Anne Louise Husen & Tove Flygare 2003, side 80-81.

<sup>28</sup> Jf. LF 182/1995, bemærkningerne til § 79b, nr. 2, side 29.

<sup>29</sup> Jf. BRL § 42, stk. 5.

<sup>30</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, de almindelige bemærkninger til lovforslaget, ad. 2, side 11 og bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 9-11, side 23.

<sup>31</sup> Fx afgørelsen af 15. marts 2005 truffet af Huslejenævnet for Herning og Ikast kommuner, jf. afsnit 6.4. nedenfor.

at lejemålet opsiges eller ophæves efter LL's regler i kap. 13-14, jf. § 79b, stk. 1, nr. 2. Der er her tale om en generel advarsel, som går på enhver form for husordensovertrædelse.

I tråd med LL § 27, stk. 3, kan retsfølgerne i § 79b pålægges lejer, uanset om den uacceptable adfærd udøves af lejer selv, medlemmer af lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede, jf. § 79a, stk. 3.

### **3.3. Opsigelse og ophævelse pga. lejers tilsidesættelse af god skik og orden**

En lejers tilsidesættelse af god skik og orden kan få alvorlige konsekvenser for lejeren. Ud over at udlejer kan indbringe husordensovertrædelser for huslejenævnet, som kan pålægge lejer en advarsel eller gøre lejemålet betinget, så har udlejer også adgang til at opsiges eller ophæve lejemålet efter reglerne i LL kap. 13 og 14. Huslejenævnet har ikke kompetence til at behandle opsigelses- og ophævelsessager<sup>32</sup>. Tvister om opsigelse og ophævelse af lejemål skal derfor indbringes for boligretten<sup>33</sup>.

Udlejer kan opsiges eller ophæve lejemål i tilfælde af grovere husordensovertrædelser, hvor lejer har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet, jf. LL § 83, stk. 1, litra e og LL § 93, stk. 1, litra g. Det er en forudsætning både ved opsigelse og ophævelse, at lejers tilsidesættelse af god skik og orden sker trods udlejers forudgående påmindelse<sup>34</sup>. Begge bestemmelser henviser til § 79a, stk. 1, nr. 1-8 og 11. Der er således ikke hjemmel til direkte at opsiges/ophæve lejemål, når husordensovertrædelsen består i *anden støjende adfærd* (§ 79a, stk. 1, nr. 9), *husdyr til gene* (§ 79a, stk. 1 nr. 10), eller *husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden* (§ 79a, stk. 2). Disse typer af husordensovertrædelser, som er af mindre grov karakter, kan i første omgang alene føre til, at huslejenævnet giver lejer en advarsel eller gør lejemålet betinget efter § 79b.

Har en lejer tilsidesat betingelserne i et betinget lejemål, kan udlejer opsiges eller ophæve lejemålet efter LL § 83, stk. 1, litra f, og LL § 93, stk. 1, litra h. Også her er det et krav, at forholdet er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet. I disse situationer er det dog ikke nødvendigt, at udlejer har givet lejer en ny påmindelse, inden der skrives til opsigelse/ophævelse, da udlejers påmindelse forud for sagens indbringelse for huslejenævnet samt nævnets afgørelse anses for at være tilstrækkelig påmindelse for lejer<sup>35</sup>. Der sættes heller ikke begrænsning for, hvilke typer af husordensovertrædelser, der kan føre til opsigelse eller ophævelse. Det afgørende er her, at der foreligger overtrædelse af betingelser fastsat af huslejenævnet, hvilket formentlig også har en betydning for forholdets karakter, ved vurderingen af om lejers flytning er påkrævet. Udlejers

---

<sup>32</sup> En undtagelse hertil er opsigelse af accessoriske enkeltværelser og klubværelser i 80%-ejendomme i regulerede kommuner, jf. BRL § 32.

<sup>33</sup> Jf. LL § 107, stk. 1 og § 106.

<sup>34</sup> Jf. henvisningen i § 83, stk. 1, litra e og § 93, stk. 1, litra g til § 79b, stk. 2.

<sup>35</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne lovforslagets til § 79b, s. 18, og bemærkningerne til nr. 16-21, side 20.

bevisbyrde må tillige antages at være mindre byrdefuld, da udlejer ikke skal føre bevis for husordensovertrædelserne forud for nævnssagen.

Sker overtrædelse af de fastsatte betingelser efter betingelsernes ophør, finder hjemlen til opsigelse og ophævelse i § 83, stk. 1, litra f, og § 93, stk. 1, litra h, ikke anvendelse. Udlejer er her nødsaget til at starte forfra med at give lejer en påmindelse, medmindre overtrædelsen i sig selv er af sådan en karakter, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter andre regler i LL kap. 13-14.

I denne sammenhæng bør det nævnes, at LL kap. 13 og 14 ikke indeholder særskilt hjemmel til opsigelse eller ophævelse, i tilfælde hvor lejer, efter at være blevet pålagt en advarsel efter § 79b, stk. 1, nr. 2, på ny tilsidesætter god skik og orden. Her er det de almindelige opsigelses- og ophævelsesregler, der gælder. Der er ikke, som for betinget lejemål, anført i forarbejderne, at advarslen efter § 79b kan erstatte påmindelsen. Forholdet, der lå til grund for advarslen, må dog kunne inddrages i en vurdering af, om den nye overtrædelse får gentagelsesvirkning, og at der med udlejers påmindelse forud for nævnssagen dermed foreligger behørig påmindelse – eller om udlejer skal give lejer en ny påmindelse. Det samme gør sig gældende, hvis udlejer indbringer sagen for huslejenævnet på ny. Den omstændighed, at en advarsel efter § 79b er blevet meddelt, må tillige kunne inddrages i vurderingen af, om en opsigelse/ophævelse er berettiget, da boligretten kan prøve nævnets afgørelse heraf i forbindelse med rettens behandling af en opsigelses- eller ophævelsessag, jf. BRL § 43, stk. 5<sup>36</sup>.

Det følger af LL § 25, stk. 1, at lejer har pligt til at behandle det lejede forsvarligt. Vanrøgtet det lejede, er der således tale om misligholdelse af lejeforholdet fra lejers side. Vanrøgt af det lejede er som nævnt medtaget i rækken af uacceptable forhold i § 79a, stk. 1<sup>37</sup>. Herved omfattes vanrøgt af ovennævnte opsigelses- og ophævelsesbestemmelser. LL indeholder dog også en særskilt hjemmel til ophævelse ved lejers vanrøgt af det lejede i LL § 93, stk. 1, litra e. Det følger heraf, at udlejer kan hæve lejemålet, hvis ikke lejer påbegynder udbedringsarbejde, umiddelbart efter udlejer har givet påkrav om, at forholdet skal bringes i orden.

Udlejer kan endvidere hæve lejemål, hvis lejer er straffet for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt efter lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler, jf. LL § 93, stk. 1, litra i. Forhold, der er omfattet af denne bestemmelse, vil formentlig ofte også være omfattet af § 79a, stk. 1, da et par af kriterierne for nedlæggelse af forbud er, at der i bestemte lokaler foregår virksomhed på en måde, som systematisk indebærer strafbare handlinger, og som er egnet til at medføre ulempe og utryghed hos de omkringboende<sup>38</sup>. Fordelen ved bestemmelsen i § 93, stk. 1, litra i, er dog, at udlejer ikke skal kunne bevise, at lejer har tilsidesat god skik og orden,

---

<sup>36</sup> Jf. nedenfor i afsnit 5.1.

<sup>37</sup> Jf. LL § 79a, stk. 1, nr. 7.

<sup>38</sup> Jf. lov nr. 471 af 7. juni 2001 om forbud mod besøgende i bestemte lokaler, § 1, stk. 1.

hvilket godt kan være svært i sådanne tilfælde, da de generede lejere ofte ikke bryder sig om at skulle stå frem og afgive forklaring.

Slutteligt kan udlejer hæve lejemål uden forudgående påmindelse, når lejer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejers fjernelse er påkrævet, jf. LL § 93, stk. 1, litra l. Der skal her være tale om særlig grove husordensovertrædelser, hvor det ville være urimeligt for udlejer at være forpligtet til at give lejer en påmindelse, inden lejemålet kan ophæves. Bestemmelsen anvendes typisk i tilfælde, hvor lejer har været voldelig over for udlejer eller andre i ejendommen<sup>39</sup>. En lign. opsamlingsbestemmelse findes i LL § 83, stk. 1, litra k, hvor lejer kan opsiges, når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. I praksis anvendes bestemmelsen dog sjældent på husordensovertrædelser<sup>40</sup>.

Hvorvidt et lejemål kan opsiges eller ophæves efter de ovennævnte bestemmelser, beror på overtrædelsens grovhed<sup>41</sup>. Da ophævelse er en mere indgribende retsfølge, stilles der strengere krav til ophævelse end til opsigelse – både hvad angår forholdets grovhed og bevisbyrden<sup>42</sup>. Derfor gælder der yderligere også et generelt væsentlighedskrav for ophævelse af en lejeaftale. Udlejer kan kun hæve lejeaftalen, hvis misligholdelsen, der ligger til grund for ophævelsen, er væsentlig, jf. LL § 94, stk. 1.

Om udlejer skal vælge at indbringe lejers husordensovertrædelser for huslejenævnet, eller om han skal opsige eller ophæve lejemålet, må vurderes ud fra den konkrete sag, hvor forholdets grovhed, herunder hensynet til den beskyttede personkreds/ejendommen, vejes i forhold til den pågældende retsfølges indgribende karakter. Udlejers mulighed for at føre bevis for den uacceptable adfærd må tillige tages i betragtning.

Det er tidligere nævnt, at lejer er ansvarlig for handlinger foretaget af medlemmer af hans husstand eller andre, lejer har givet adgang til det lejede. Det betyder, at lejemål også kan opsiges/ophæves, hvis husordensovertrædelserne skyldes disse personers adfærd<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> Jf. Anne Louise Husen 2004, side 167 og 202.

<sup>40</sup> Jf. T:BB 2001. s. 131, Opsigelse og ophævelse af andre væsentlige grunde, af kontorchef Margrethe Pump og specialkonsulent Martin Preisler Knudsen, By- og Boligministeriet.

<sup>41</sup> Jf. Anne Louise Husen 2004, side 166.

<sup>42</sup> Jf. Anne Louise Husen & Tove Flygare 2003, side 247.

<sup>43</sup> Jf. LL § 27, stk. 2-3 og § 25.

#### 4. Behandling af husordenssager ved huslejenævnet

Huslejenævnet er et kommunalt forvaltningsorgan. Alle landets kommuner er omfattet af et huslejenævn. Enten har en kommune et selvstændigt nævn, eller også indgår den i et fælleskommunalt huslejenævn, der dækker flere kommuner<sup>44</sup>. Københavns og Århus Kommune adskiller sig fra landets øvrige kommuner ved at have flere huslejenævne. Der er på nuværende tidspunkt 5 nævne i København og 2 i Århus.

Huslejenævnene har siden 11. juni 2004 kunnet behandle sager om husordensovertrædelser efter reglerne i LL kap. 12a. Reglerne for sagens indbringelse for nævnet, sagsbehandlingen, sagens oplysning og nævnets afgørelse mv. findes i BRL kap. 6. Da huslejenævnet er en del af den offentlige forvaltning, suppleres reglerne i BRL af forvaltningsloven (FVL) og offentlighedsloven.

Huslejenævnet har 3 medlemmer, som består af en formand, der er jurist, og en lejerrepræsentant samt en udlejerrepræsentant, der begge er kendt med husleje forhold<sup>45</sup>. De 3 nævnsmedlemmer er alle underlagt de samme regler om habilitet som dommere<sup>46</sup>. I husordenssager tiltrædes nævnet tillige af en socialt sagkyndig, som har til opgave at rådgive nævnet om sociale forhold. Vedkommende har derfor ikke stemmeret i nævnet<sup>47</sup>.

Husordenssager kan kun indbringes for nævnet af udlejer, jf. LL § 79c. Sagen indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation, og der betales alene et gebyr<sup>48</sup> på 119 kr. (2006-niveau)<sup>49</sup>. Det er ikke et krav, at udlejer nedlægger påstand om pålæggelse af en bestemt retsfølge efter LL § 79b<sup>50</sup>. Anmoder udlejer derimod om, at lejer pålægges en advarsel, så er nævnet dog bundet heraf og kan ikke gøre lejemålet betinget, da det er en strengere retsfølge, jf. LL § 79c, 2. pkt.

Når en husordenssag er blevet indbragt for huslejenævnet, skal den indklagede lejer underrettes og høres herom. Underretningen skal ske senest 1 uge efter sagens indbringelse, og lejer gives samtidig en frist på som udgangspunkt 2 uger til at fremsætte sine bemærkninger i sagen<sup>51</sup>.

Viser det sig, at behandlingen af en sag ikke skønnes egnet til behandling ved huslejenævnet, kan nævnet træffe afgørelse om afvisning af sagen, jf. BRL § 40, stk. 1. Dette bør fx ske, i tilfælde hvor sagens behandling forudsætter en egentlig bevisførelse i form af vidne- og partsafhøringer, da dette er uforeneligt med det grundlæggende udgangspunkt, at huslejenævns sager kan behandles skrift-

---

<sup>44</sup> Jf. BRL § 35, stk. 1.

<sup>45</sup> Lejerrepræsentanten og udlejerrepræsentanten er valgt af kommunalbestyrelsen, som udgangspunkt efter indstilling fra kommunens større lejer- og udlejerforeninger, jf. BRL § 36, stk. 1-4.

<sup>46</sup> Jf. RPL § 60, stk. 1 og § 61, jf. BRL § 37, stk. 4

<sup>47</sup> jf. BRL § 36, stk. 5.

<sup>48</sup> jf. BRL § 39, stk. 1

<sup>49</sup> Jf. Vejledning nr. 99 af 16. november 2005, Vejledning af regulering pr. 1. januar 2006 af satser på Socialministeriets område.

<sup>50</sup> Reglen er en følge af officialprincippet, der gælder inden for forvaltningsretten, jf. nedenfor.

<sup>51</sup> Nævnet kan dog under særlige omstændigheder forlænge fristen, jf. BRL § 39, stk. 2.

ligt<sup>52</sup>. Afvises en sag fra nævnet, kan sagen i stedet indbringes for boligretten til realitetsbehandling<sup>53</sup>. Nævnets afvisning efter BRL § 40, stk. 1, er en afgørelse i FVL's forstand. Afgørelsen kan derfor indbringes for boligretten efter BRL § 43, stk. 1, hvor retten kan prøve nævnets afvisning og evt. hjemvise sagen til fornyet behandling i huslejenævnet<sup>54</sup>.

Nævnsager behandles efter officialprincippet, som er en uskreven retsgrundsætning, der gælder inden for forvaltningsretten. Efter officialprincippet har huslejenævnet ansvaret for sagens oplysning. Nævnet skal således selv i fornødent omfang tilvejebringe det retlige og faktiske grundlag for en afgørelse<sup>55</sup>. Officialprincippet står i modsætning til forhandlingsprincippet, som er udgangspunktet for de civilprocessuelle regler i RPL og går ud på, at sagens parter frembringer processtoffet, og at retten træffer sin afgørelse på grundlag af det af parterne fremførte<sup>56</sup>.

Officialprincippet kommer bl.a. til udtryk i BRL § 40, stk. 2, hvor det fremgår, at huslejenævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages i forbindelse med den enkelte sags behandling. Nævnet kan kræve de fornødne oplysninger fra sagens parter, offentlige myndigheder samt private. For besvarelse af de spørgsmål nævnet stiller, fastsættes der normalt en frist på max 2 uger med mulighed for forlængelse<sup>57</sup>. Nævnet kan endvidere foretage besigtigelse<sup>58</sup> samt indkalde sagens parter og evt. andre til møde i nævnet<sup>59</sup>, jf. BRL § 41, stk. 1-2. Særligt for husordenssager ses det jævnligt, at der indkaldes til møde i nævnet. Herved får parterne mulighed for at redegøre for deres syn på sagen i hinandens påhør samt at tage stilling til hinandens synspunkter. Det er dog ikke et krav, at parterne møder personligt – bestemmelsen giver mulighed for, at de kan møde ved en befuldmægtiget. Det ses også, at andre lejere fra ejendommen møder i nævnet og forklarer om den indklagede lejers adfærd. Det skal dog bemærkes, at forklaringer afgivet for nævnet ikke er vidneforklaringer i RPL's forstand.

Reglerne, om at den indklagede lejer skal høres efter sagens indbringelse for huslejenævnet<sup>60</sup>, samt at nævnet kan stille spørgsmål til sagens parter<sup>61</sup>, suppleres af FVL's regler om kontradiktion. Det betyder bl.a., at nævnet som udgangspunkt skal høre sagens parter om faktiske oplysninger, som de hver især ikke kan antages at være bekendt med, hvis oplysningerne er til ugunst for den pågældende part og af væsentlig betydning for sagens afgørelse, jf. FVL § 19<sup>62</sup>. Der gælder endvidere en ulovsbestemt grundsætning om, at høringspligten er udvidet til at omfatte det samlede

---

<sup>52</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 5 og 6, side 22.

<sup>53</sup> Jf. afsnit 5.1. nedenfor.

<sup>54</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 5 og 6, side 22.

<sup>55</sup> Jf. Steen Rønsholdt 2001, side 337 og 348.

<sup>56</sup> Jf. afsnit 5.1. nedenfor.

<sup>57</sup> Fristen kan forlænges, hvis omstændighederne taler herfor, jf. BRL § 40, stk. 3.

<sup>58</sup> Begge parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel, jf. BRL § 41, stk. 1.

<sup>59</sup> Det er et krav, at begge parter (lejer og udlejer) tilvarsles, jf. BRL § 41, stk. 2, 2. pkt.

<sup>60</sup> Jf. BRL § 39, stk. 2.

<sup>61</sup> Jf. BRL § 40, stk. 2 og 4.

<sup>62</sup> FVL § 19, stk. 2 og § 20 indeholder en række undtagelser til partshøringspligten efter § 19, stk. 1.



afgørelsesgrundlag i sager, hvor forvaltningen træffer afgørelse i en partskonflikt eller partstvистlignende forhold<sup>63</sup>.

I lyset af officialprincippet, omfatter nævnets høringspligt både oplysninger, som nævnet har modtaget af modparten, og oplysninger, nævnet selv har indhentet. Parterne skal således gøres bekendt med oplysningerne og gives lejlighed til at udtale sig. FVL indeholder endvidere hjemmel til, at en part, på et hvilket som helst tidspunkt i sagens behandling, kan forlange, at afgørelsen udsættes indtil parten har afgivet en udtalelse til sagen, dog undtaget tilfælde hvor udsættelsen vil medføre overskridelse af en lovbestemt frist for sagens afgørelse, jf. FVL § 21<sup>64</sup>.

I sammenhæng med partshøringspligten har nævnet en oplysningspligt, der indebærer, at nævnet skal give sagens parter alle de oplysninger, som nævnet finder er af betydning for sagens afgørelse, jf. BRL § 41, stk. 4. I husordenssager har nævnet tillige pligt til at vejlede sagens parter, og nævnets sekretariat skal efter anmodning i fornødent omfang bistå parterne ved evt. afgivelse af skriftlige udtalelser, jf. BRL § 41, stk. 5.

Viser det sig, at en af sagens parter undlader at svare på spørgsmål fra nævnet eller komme med udtalelser i forbindelse med partshøringen enten rettidigt eller i det hele taget, kan nævnet fortolke tavsheden til fordel for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen, jf. BRL § 42, stk. 2. Da bestemmelsen er fakultativ, kan nævnet dog godt vælge at tillægge et svar, der modtages efter fristens udløb, fuld betydning. I givet fald kan det komme til at betyde, at 4-ugersfristen i BRL § 42, stk. 1, jf. nedenfor, forlænges, da modparten skal høres vedr. de nye oplysninger<sup>65</sup>.

Inden nævnet træffer afgørelse i en husordenssag om pålæg af en retsfølge efter LL § 79b, skal nævnet altid, hvis der er tale om en sag af social karakter, undersøge mulighederne for, at lejer samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, som kunne være til hjælp for lejeren og måske være med til at afhjælpe problemerne i ejendommen, jf. BRL § 40, stk. 3.

Der gælder endvidere for husordenssager, at nævnet kan opfordre de involverede parter til afholdelse af mediation i de tilfælde, hvor nævnet vurderer, at dette vil kunne afhjælpe de pågældende problemer, jf. BRL § 42, stk. 1, 2. pkt. Ved mediation hjælpes parterne af en mediator til selv at forhandle sig frem til en tilfredsstillende løsning på problemet<sup>66</sup>. Frivillig deltagelse fra parternes side er en forudsætning for vellykket mediation. Huslejenævnets opfordring forpligter derfor ikke parterne til at deltage i mediation, men er blot et tilbud<sup>67</sup>.

---

<sup>63</sup> Jf. Steen Rønsholdt 2001, side 414.

<sup>64</sup> FVL § 21, stk. 2 indeholder en række undtagelser til partens ret til at afgive udtalelse.

<sup>65</sup> Jf. Karnov 2004, note 306 til ALL § 105, stk. 2, side 113.

<sup>66</sup> Jf. Vibeke Vindeløv 2004, side 96.

<sup>67</sup> I modsætning til tidligere, hvor der efter både forsøgsordningen og ALL kunne pålægges konfrontation, som retsfølge

Huslejenævnet træffer afgørelse om og i givet fald, hvilken retsfølge der skal pålægges lejer. Afgørelsen skal være truffet, senest 4 uger efter at nævnet har modtaget de sidste svar eller oplysninger, eller at frist herfor er udløbet, eller at parterne har mødt for nævnet, jf. BRL § 42, stk. 1, 1. pkt. Overskrider nævnet 4-ugers-fristen uden at have truffet en afgørelse, kan udlejer indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse, jf. BRL § 43, stk. 6.

Huslejenævnets afgørelse skal meddeles sagens parter, og parterne skal gøres bekendt med adgangen til at indbringe afgørelsen for boligretten. Hvis nævnet har truffet afgørelse i sagen, uden at en part har svaret eller efter indkaldelse mødt for nævnet, skal afgørelsen i stedet forkyndes for vedkommende<sup>68</sup>. Nævnets afgørelse skal være begrundet, og det skal fremgå med forklaring herpå, hvis afgørelsen ikke er truffet ved enstemmighed. Er et lejemål gjort betinget efter LL § 79b, stk. 1, nr. 1, skal det tillige fremgå af afgørelsen, hvilke betingelser der er fastsat samt tidspunktet for disses ophør, jf. BRL § 42, stk. 5.

Huslejenævnets afgørelser kan indbringes for boligretten af både lejer og udlejer. Dette gælder også i København, da husordenssager ikke kan indbringes for ankenævnet<sup>69</sup>, jf. BRL § 43, stk. 1. Nævnets afgørelse skal som hovedregel indbringes, senest 4 uger efter afgørelsen er meddelt parterne. Overskrides fristen kan boligretten dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse. Giver boligretten tilladelse til, at en sag indbringes efter fristen, skal sagen anlægges inden 4 uger herefter. jf. § 43, stk. 2.

Indbringes huslejenævnets afgørelse for boligretten, har indbringelsen ikke opsættende virkning<sup>70</sup>. Dette er i overensstemmelse med, hvad der i almindelighed gælder ved indbringelse af forvaltningsafgørelser for domstolene, jf. princippet i grundlovens § 63, stk. 1. Det betyder, at en advarsel eller et betinget lejemål har virkning fra huslejenævnets afgørelse, uanset om sagen indbringes for boligretten.

---

<sup>68</sup> Forkyndelse er kun påkrævet i husordenssager, jf. BRL § 42, stk. 5, 2. pkt.

<sup>69</sup> Særligt for Københavns Kommune er der oprettet et ankenævn, som kan prøve de københavnske huslejenævns afgørelser - bortset fra afgørelser om tilsidesættelse af god skik og orden efter LL kap. 12a, jf. BRL § 44, stk. 1.

<sup>70</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 9-11, side 23.

## 5. Boligretten og fogedretten i relation til husordenssager

### 5.1. Boligretten

Byretten benævnes boligretten, når den behandler tvister om lejeforhold. Boligretten adskiller sig særligt fra de almindelige domstole ved kun at behandle tvister om lejeforhold, og ved at retten kan tiltrædes af 2 sagkyndige lægdommere efter anmodning fra en af parterne eller rettens beslutning, jf. LL § 107.<sup>71</sup> Byrettens dommer er boligrettens juridiske dommer og rettens formand, jf. LL § 108.

Boligrettens sager behandles i 1. instans efter RPL's regler om byretssager. Der er dog hjemmel til afvigelser, som forholdene gør nødvendige<sup>72</sup>. LL §§ 107-113 indeholder de regler, der gælder særligt for boligretten, heriblandt udtrykkelig hjemmel for boligretten til at foretage besigtigelse samt tilsvarende anvendelse af RPL's regler om fri proces<sup>73</sup>.

Det er således de almindelige civilprocessuelle regler i RPL med et par modifikationer, der regulerer boligrettens sagsbehandling. Herved er boligretten bl.a. omfattet af forhandlingsprincippet, der adskiller sig markant fra officialprincippet, som gælder for nævnsbehandlingen. Forhandlingsprincippet går ud på, at retten træffer afgørelse på grundlag af parternes fremførte påstande, anbringender og beviser, og at retten i almindelighed ikke selv kan inddrage yderligere processtof af denne art i sagen, jf. RPL § 338 og § 344<sup>74</sup>. Forhandlingsprincippet indebærer således, at parterne skal fremsætte deres påstande og selv påberåbe det, de ønsker, retten skal tage i betragtning – retten kan nemlig ikke tilkende en part, mere end parten har påstået, og kan kun tage hensyn til de anbringender, parterne har gjort gældende, jf. RPL § 338. Det påhviler endvidere parterne at føre de nødvendige beviser for deres anbringender. For at undgå materielt forkerte afgørelser og ud fra procesbesparende hensyn gælder der dog undtagelser til forhandlingsprincippet<sup>75</sup>. Der er dog ikke tvivl om, at der er en væsentlig større arbejdsbyrde forbundet med at føre en sag ved boligretten i forhold til nævnsbehandlingen ved huslejenævnet – for slet ikke at tale om at det er meget dyrere og mere tidskrævende<sup>76</sup>.

---

<sup>71</sup> De sagkyndige lægdommere har kendskab til bolig- og huslejeforhold og er beskikket normalt efter forhandling med de større grundejerforeninger og lejerforeninger i retskredsen, jf. LL § 108 og § 109.

<sup>72</sup> Jf. LL § 112, stk. 1.

<sup>73</sup> Jf. LL § 112, stk. 3 og 5.

<sup>74</sup> Jf. Bernhard Gomard & Michael Kistrup 2000, side 30.

<sup>75</sup> Retten kan stille opklarende spørgsmål til en parts påstand, anbringender og udtalelser, jf. RPL § 339, stk. 1, supplerende spørgsmål til vidner, jf. RPL § 183, stk. 2, og § 209, samt opfordre parterne til at tilkendegive deres stilling til både faktiske og retlige spørgsmål af betydning for sagen, jf. RPL § 339, stk. 2. Retten kan tillige opfordre en part til at føre bevis for faktiske omstændigheder, jf. RPL § 339, stk. 3, og afskære bevisførelse, som ikke har betydning for sagen, jf. RPL § 341. Endvidere har retten en vejledningspligt, i de sager hvor en part møder uden advokat, jf. RPL § 339, stk. 4.

<sup>76</sup> Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ved landets boligretter for sager afgjort med dom eller forlig efter domsforhandling var i 1. halvår af 2006 på 11,6 mdr., jf. Domstolstyrelsens statistik, som findes på [www.domstol.dk/](http://www.domstol.dk/) statistik/ byretter / civile sager/ afgørelsestid i boligretssager afgjort ved dom eller forlig efter domsforhandling, 2006-1. Dette må antages at være væsentlig længere end sagsbehandlingstiden for husordenssager ved huslejenævne. Det kan nævnes, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for husordenssagerne ved beboerklagenævne i perioden 1. juli 1998 – 30. juni 2000 var på 9 uger, jf. By- og Boligministeriet 2001, Bilag 3, tabel 2.1.

Boligretten har kompetence til at behandle tvister om lejeforhold omfattet af LL, i de tilfælde hvor sagen efter LL ikke kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, jf. LL § 107, stk. 1<sup>77</sup>. Boligretten kan derfor ikke behandle husordenssager om pålæg af retsfølger efter LL § 79b, hvis sagen ikke i forvejen har været indbragt for nævnet<sup>78</sup>, da disse hører under huslejenævnets kompetence, jf. LL § 106, nr. 10. Sagens parter (lejer og udlejer) kan heller ikke gyldigt aftale, at en sag skal indbringes for boligretten i stedet for nævnet, da reglerne i LL kap. 18 er præceptive, jf. LL § 112a.

I tilfælde hvor en husordenssag afvises af huslejenævnet efter BRL § 40, stk. 1, fordi den ikke skønnes egnet til nævnsbehandling, kan sagen i stedet indbringes for boligretten til realitetsbehandling. Boligretten overtager her nævnets kompetence til at pålægge lejer retsfølger efter LL § 79b<sup>79</sup>. Det samme gør sig gældende, i sager hvor huslejenævnet ikke har truffet en afgørelse inden for 4-ugers-fristen i BRL § 42, stk. 1. Udlejer kan her indbringe sagen for boligretten i stedet for at afvente nævnets afgørelse<sup>80</sup>. Boligretten kan i disse sager bede nævnet om en redegørelse vedr. nævnssagen efter BRL § 43, stk. 4.

Boligretten har endvidere kompetence til at prøve huslejenævnets afgørelser, jf. BRL § 43, stk. 1. Adgangen til domstolsprøvelse udspringer af grundlovens § 63 om domstolenes ret til at påkende ethvert spørgsmål om øvrighedsmyndighedens grænser. For boligretten gælder som udgangspunkt, at rettens prøvelse af huslejenævnets afgørelse omfatter en fuldstændig prøvelse af tvisten iht. de af parterne nedlagte påstande og anbringender<sup>81</sup>. Nævnets afgørelse er ikke et bevis i sig selv. Boligretten kan derimod bestemme, at huslejenævnet skal redegøre for sin afgørelse under boligretssagen<sup>82</sup>.

Boligrettens kompetence omfatter tillige tvister om opsigelse og ophævelse af lejemål, jf. LL § 107, stk. 1, og § 106. Fremsætter en lejer indsigelse mod opsigelse<sup>83</sup>, eller nægter en lejer at fraflytte lejemålet efter ophævelse<sup>84</sup>, må udlejer som udgangspunkt indbringe sagen for boligretten, hvis opsigelsen/ophævelsen ønskes gennemført. Boligretten kan her tage stilling til, om en given opsigelse eller ophævelse er berettiget. I de sager hvor lejemål er opsagt eller ophævet som følge af tilsidesættelse af betingelser i et betinget lejemål<sup>85</sup>, eller hvor en advarsel efter LL § 79b, stk. 1, nr. 2, går forud for en senere opsigelse eller ophævelse, skal boligretten ikke lægge nævnets afgørelse uprøvet til grund. Boligretten kan i disse sager foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets

---

<sup>77</sup> Boligretten kan også behandle tvister om boligforhold, der er omfattet af ALL, hvis spørgsmålet ikke kan indbringes for beboerklagenævnet efter ALL, jf. ALL § 107.

<sup>78</sup> Jf. lovforslag LF 226/2000, bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 31, side 32.

<sup>79</sup> Jf. Anne Louise Husen 2004, side 202.

<sup>80</sup> Jf. BRL § 43, stk. 6.

<sup>81</sup> Jf. Socialministeriet 2003, afsnit 6.1.

<sup>82</sup> Jf. BRL § 43, stk. 4.

<sup>83</sup> Et lejemål kan opsiges med 3 mdr. varsel, jf. LL § 86, stk. 1. Fremsætter lejer skriftlig indsigelse inden 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen, skal udlejer anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet for lejers indsigelsesfrist, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen, jf. LL § 87, stk. 2.

<sup>84</sup> Ved ophævelse af et lejemål, skal udlejer fraflytte lejemålet straks, jf. LL § 95, stk. 1.

<sup>85</sup> Jf. LL § 83, stk. 1, litra f og § 93, stk. 1, litra h.

afgørelse – medmindre afgørelsen tidligere har været prøvet af boligretten, jf. BRL § 43, stk. 5. Boligretten kan således, ud over at tage stilling til om lejer har tilsidesat fastsatte betingelser eller på ny har udøvet en uacceptabel adfærd, prøve nævnets afgørelse, om pålæg af retsfølge efter LL § 79b var korrekt. Det er her uden betydning, at nævnets afgørelse på daværende tidspunkt ikke blev indbragt inden for den i BRL § 43, stk. 1, anførte frist. Nævnets afgørelser i husordenssager har således ikke materiel retskraft i efterfølgende opsigelses- og ophævelsessager.

Det skal bemærkes, at de for boligretten indbragte sager, er retssager i 1. instans – det gælder også for sager, der har været behandlet ved huslejenævnet. Rettens afgørelser kan således ankes eller kæres til landsretten efter de almindelige regler i RPL for afgørelser truffet af byretten. RPL's regler om tvangsfuldbyrdelse af domme og forlig finder tillige anvendelse, jf. LL § 113.

## 5.2. Fogedretten

Byretten benævnes fogedretten, når den agerer som tvangsfuldbyrdende myndighed ved behandling af fogedforretninger. Et af fogedrettens kompetenceområder er tvangsfuldbyrdelse af krav om fraflytning af en fast ejendom<sup>86</sup>. Reglerne, der regulerer området, findes i RPL kap. 45-46, 48, 53 og 55.

Der gælder som hovedregel, at der kan ske tvangsfuldbyrdelse på grundlag af eksigible afgørelser<sup>87</sup> afsagt af de almindelige domstole eller af andre myndigheder, hvis det følger af lovgivningen, at deres afgørelser kan tvangsfuldbyrdes. Det samme gælder for forlig indgået ved de nævnte myndigheder, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 1-2. Fogedretten kan herved udsætte en lejer af et lejemål, hvis der fx foreligger en dom om lejemålets ophør, og den pågældende dom i sig selv er eksigibel, jf. RPL § 528.

I tilfælde hvor der ikke foreligger et sædvanligt fuldbyrdelsesgrundlag i form af en eksigibel afgørelse eller forlig, kan et krav om fraflytning af en fast ejendom i stedet gennemtvinges ved en umiddelbar fogedforretning, hvis kravet kan godtgøres eller sandsynliggøres, jf. RPL § 596, stk. 1. Det er her en forudsætning, at kravet ville kunne gennemtvinges in natura på grundlag af en forudgående afgørelse eller forlig efter RPL § 528<sup>88</sup>. For at en lejer kan udsættes af det lejede ved en umiddelbar fogedforretning, skal udlejer have et berettiget krav på lejers fraflytning, udlejer skal kunne føre bevis for sin ret inden for rammerne for bevisførelsen efter RPL § 597, stk. 1-2, og fogedretten må ikke finde det betænkeligt at fremme sagen, jf. RPL § 597, stk. 3<sup>89</sup>. Fogeden prøver sagens såvel retlige som faktiske forhold.

---

<sup>86</sup> Jf. RPL § 528 og § 596, stk. 1.

<sup>87</sup> Domme og kendelser.

<sup>88</sup> Jf. lovforslag LF 35/1992, bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, ad. § 596, side 35.

<sup>89</sup> Jf. Finn Haargaard 2003, side 122.

Hverken reglerne i BRL eller LL giver adgang til, at huslejenævnets afgørelser kan tvangsfuldbyrdes efter RPL's regler. Der foreligger derfor ikke den fornødne hjemmel i lovgivningen til tvangsfuldbyrdelse af nævnets afgørelser med fogedens bistand – herunder udsættelse ved umiddelbar fogedforretning. Anderledes forholder det sig med boligrettens afgørelser og indgået forlig, hvor hjemlen til tvangsfuldbyrdelse følger af LL § 113, stk. 2. Der kan herved foretages udsættelse af lejer på grundlag af lejelovens opsigelses- og ophævelsesregler i LL kap. 13 og 14 efter RPL's regler om tvangsfuldbyrdelse.

Sammenlignet med udsættelse på grundlag af en eksigibel afgørelse efter RPL § 528 er fogedrettens saglige kompetence i forhold til udsættelse ved umiddelbar fogedforretning efter PRL § 596 begrænset af bevis- og betænelighedskriteriet i RPL § 597. Beviskriteriet kommer til udtryk i hovedreglen om, at udlejer ved lejers indsigelse skal kunne føre bevis for sin ret i form af dokumentbevis og partsforklaring – er dette ikke tilfældet, kan fogedretten nægte af fremme anmodningen<sup>90</sup>. Der kan undtagelsesvis tillades bevisførelse i videre omfang<sup>91</sup>. Adgangen er dog primært forbeholdt sager, hvor fogedretten har karakter af en specialret, som ved betalingsmisligholdelse<sup>92</sup>. Betænelighedskriteriet går ud på, at retten, efter begæring fra lejer, kan afvise at fremme udsættelsesforretningen, hvor sagen har særlig indgribende betydning for lejer eller i et af de øvrige nævnte tilfælde i RPL § 226, stk. 1, nr. 1-5, og når retten af andre grunde finder det betænkeligt af fremme sagen<sup>93</sup>. Efter bestemmelseernes lovforarbejder er formålet med disse 2 kriterier at sikre en hensigtsmæssig og betryggende arbejdsdeling mellem fogedretten og en specialret<sup>94</sup>.

Udsættes lejer ved en umiddelbar fogedforretning på grundlag af en opsigelse eller ophævelse som følge af anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse, herunder husordensovertrædelser, fraviges udgangspunktet om, at disse sager behandles ved boligretten, som er en specialret på området, jf. LL § 107. Ud fra beviskriteriet og betænelighedskriteriet bør dette kun ske, hvis sagen er så klar, at udlejers krav kan godtgøres eller sandsynliggøres ud fra en begrænset bevisførelse, og det anses for at være forsvarligt at undvære boligrettens saglige indsigt på området i sager af så indgribende karakter. I forhold til sager om husordensovertrædelser lægges der i praksis endvidere særligt vægt på, om gennemførelsen af udlejers krav på lejers fraflytning af ejendommen er af en så belastende eller hastende karakter for udlejer eller ejendommens beboere, at realitetsbehandling ved boligretten ikke bør afventes<sup>95</sup>.

I forhold til husordenssager, hvori huslejenævnet har truffet en afgørelse om pålæg af retsfølge efter LL § 79b, kan der alene ske udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning på baggrund af

---

<sup>90</sup> Jf. RPL § 597, stk. 1, 1. pkt.

<sup>91</sup> Jf. RPL § 597, stk. 2

<sup>92</sup> Jf. lovforslag LF 35/1992, lovforslagets generelle bemærkninger, afsnit 3.1.1, side 15, sammenholdt med Finn Haargaard 2003, side 123.

<sup>93</sup> Jf. RPL § 597, stk. 3.

<sup>94</sup> Jf. lovforslag LF 35/1992, lovforslagets generelle bemærkninger, afsnit 3.1.1, side 15.

<sup>95</sup> Jf. Finn Haargaard 2003, side 158 og 161.

lejers efterfølgende overtrædelse af god skik og orden. Fogedretten kan alene prøve, om den efterfølgende overtrædelse i sig selv har den fornødne grovhed til at berettige opsigelse/ophævelse, og om de øvrige kriterier for sagens fremme er opfyldt. Er huslejenævnets afgørelse om et betinget lejemål derimod blevet prøvet af boligretten, vil fogedretten kunne prøve, om opsigelsen/ophævelsen er berettiget på baggrund af lejers overtrædelse af betingelserne for det betinget lejemål<sup>96</sup>.

## 6. Lejers tilsidesættelse af god skik og orden

LL § 79a indeholder nogle retningslinjer for, hvornår der er tale om tilsidesættelse af god skik og orden, som kan medføre retsfølger for lejeren efter LL § 79b. Der er i bestemmelsen opstillet en række grove og mindre grove forhold, som alle er udtryk for uacceptabel adfærd. I dette afsnit forsøges at give et mere nuanceret billede af, hvornår lejer har tilsidesat god skik og orden iht. LL § 79a.

Tidligere indeholdt LL ikke nogen angivelse af, hvad man anså for uacceptabel adfærd. Gennem de sidste 13 år er der dog blevet ændret på dette. I maj 1993<sup>97</sup> blev det præciseret i lejelovens opsigelses- og ophævelsesbestemmelser, at tilsidesættelse af god skik og orden i form af støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold og trusler herom kunne begrunde lejemålets ophør<sup>98</sup>. Det fremgår af bemærkningerne til det pågældende lovforslag, at præciseringen ikke ændrede gældende retstilstand, men at man blot ønskede at understrege, at sådan adfærd var uacceptabel, ved at lade det fremgå direkte af lovteksten<sup>99</sup>.

Ved forsøgsordningen, der trådte i kraft i 1995, blev det yderligere uddybet, hvilke forhold man anså for at være i strid med god skik og orden. Disse forhold blev med en enkelt tilføjelse ført videre i almenlejelovens § 81, som senere dannede grundlag for LL § 79a, hvis indhold er identisk med den dagældende ALL § 81, stk. 1, 2 og 4. Forarbejderne til hhv. forsøgsordningen og almenlejeloven kan derfor benyttes i analysen af, hvornår lejer har tilsidesat god skik og orden<sup>100</sup>.

I dag henviser opsigelses- og ophævelsesbestemmelserne i både LL og ALL til forholdene nævnt i hhv. LL § 79a og ALL § 81. Lovændringerne gennem de senere år, hvor det er blevet uddybet, i hvilke tilfælde lejers adfærd kan føre til lejemålets ophør, har dog ikke indskrænket, hvilken adfærd der anses for at være i strid med god skik og orden. Domme om opsigelse og ophævelse af lejemål fra både det private og det almene område kan derfor også være retningsangivende for, hvornår der foreligger tilsidesættelse af god skik og orden.

---

<sup>96</sup> Jf. Socialministeriet 2003, bemærkningerne til udvalgets forslag til nye bestemmelser, ad § B.

<sup>97</sup> Jf. lov nr. 254 af 6. maj 1993, Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Nabostøj, informationsvirksomhed m.v.).

<sup>98</sup> Den dagældende lejelovs § 83, litra e og § 93, stk. 1, litra g.

<sup>99</sup> Jf. Folketingstidende, tillæg A, 1992-1992, side 8003ff.

<sup>100</sup> I lovforslag LF 78/2003, bemærkningerne til § 1, nr. 13 og 14, ad. § 79a, side 17, henvises der til forarbejderne til almenlejelovens § 81, og i lovforslag LF 29/1997, bemærkningerne til § 81, side 89, skrives der, at bestemmelsen svarer til forsøgsordningens dagældende § 79a i lejeloven.

Huslejenævnenes og beboerklagenævnenes afgørelser offentliggøres ikke. Man er derfor nødsaget til at søge om aktindsigt efter offentlighedslovens § 4, hvis man gerne vil se afgørelserne. Aktindsigt kræver dog, at man kan identificere de pågældende dokumenter eller sagen<sup>101</sup> – det er således ikke tilstrækkeligt blot at anmode om aktindsigt i nævnets husordenssager. Jeg har derfor ikke kunnet opfylde kravet om identificering. Enkelte nævn har dog ladet mig læse nogle af deres afgørelser i anonymiseret form. De af afgørelserne, hvor sagens indhold er interessant for denne fremstilling, vil blive inddraget med et kort resumé af afgørelsen.

### **6.1. Den beskyttede personkreds**

Lejers adfærd skal være til gene for selve ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, lejere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, før der foreligger tilsidesættelse af god skik og orden efter bestemmelsen i § 79a, stk. 1. Den beskyttede personkreds er her en samlet betegnelse for disse personer. Ud over udlejer selv og andre lejere i ejendommen indgår fx vicevært, gårdmand, postbud, renovationsmedarbejdere, måleraflæsere, håndværkere, der er hyret af udlejer eller en lejer, samt de øvrige lejeres husstandsmedlemmer og gæster mv. også i personkredsen.

### **6.2. § 79a, stk. 1, nr. 1 – vold**

Voldelig adfærd over for personer omfattet af den beskyttede personkreds er fuldkommen uacceptabelt og betragtes som den groveste type af uacceptable adfærd fra lejers side. Bestemmelsen nævner fysisk vold og trussel om fysisk vold som forhold, der er i strid med god skik og orden.

Hensigten med bestemmelsens indhold er, at enhver form for vold kan medføre retsfølger for lejeren<sup>102</sup>. Ved vold forstås angreb mod et andet legeme. Vold kan udføres med og uden våben eller andre redskaber, og efter en naturlig sproglig forståelse er slag, spark, skub og kasten med ting eller redskaber omfattet af begrebet. I bemærkningerne til lovforslaget om forsøgsordningen (fremover lovforslaget til forsøgsordningen) nævnes, at også angreb fra husdyr kan karakteriseres som vold<sup>103</sup>. Det vil formentlig typisk være episoder med hunde, hvor en lejer fx bevidst opfordrer/ophidser en hund til at angribe en anden person, som vil være omfattet.

En trussel om vold kan afgives både mundtligt, skriftligt og stiltiende. Stiltiende trussel kan komme til udtryk ved en truende adfærd fra lejers side. Her gælder der tillige, at trussel om vold kan bestå i truende adfærd med husdyr, fx hvis lejer får dyret til at fremtræde faretruende.

Bestemmelsen henviser ikke til straffelovens voldsbestemmelser. Det skyldes, at man i forbindelse med forsøgsordningen fandt det betænkeligt, hvis der blev taget stilling til spørgsmål af strafferetlig

---

<sup>101</sup> Jf. offentlighedslovens § 4, stk. 3.

<sup>102</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra a, side 25.

<sup>103</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra a, side 25.



karakter ved behandling af husordenssager<sup>104</sup>. Det må dog antages, at adfærd, der efter straffelovens regler karakteriseres som vold, vil være omfattet af bestemmelsen. I den forbindelse er det interessant at bemærke, at Højesteret i en straffesag for nylig har udtalt, at det at spytte en anden person i ansigtet må anses for legemsangreb omfattet af straffelovens § 244<sup>105</sup>. Det skal dog fremhæves, at huslejenævnets vurdering af, om der foreligger vold eller trussel om vold, ikke er bundet af gerningsindholdet i straffelovens bestemmelser.

Et par grove eksempler på vold ses i GD 2001/47 Ø, FM 2002/10.181 VLK og T:BB 2003, s. 217<sup>106</sup>.

I GD 2001.47 Ø havde lejers ikke-hjemmeboende søn slået og sparket en anden lejer og truet andre beboere i ejendommen på livet. Udlejer hævede lejemålet efter ALL § 90, stk. 1, nr. 7. Østre Landsret fandt ophævelsen berettiget bl.a. på baggrund af, at lejer havde givet sønnen adgang til det lejede og ikke havde forsøgt at afværge sønnens handlinger, selvom hun havde mulighed herfor.

I FM 2002/10.181 VLK var lejer1 blevet dømt efter straffelovens § 224, jf. § 216, for med vold/trussel om vold at have tvunget en nabo til anden kønslig omgang end samleje. Udlejer ophævede lejemålet efter ALL § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, og begærede lejer1 og dennes ægtefælle, lejer2, udsat af lejemålet. Vestre Landsret stadfæstede fogedrettens afgørelse om udsættelse af begge lejere.

I T:BB 2003, s. 217 havde lejers hjemmeboende voksne søn skudt med et luftgevær mod to børn, der lejede i gården. Begge børn blev ramt. Udlejer ophævede lejemålet med henvisning til ALL § 90, stk. 1, nr. 12, men boligretten fandt ikke, at ophævelsen var berettiget. Lejer havde boet i lejligheden i over 30 år, uden der var blevet klaget over hendes søns adfærd. Der blev lagt vægt på, at lejers søn var fraflyttet lejemålet efter skudepisoden, at der var tale om en enkeltstående episode, som lejer ikke kunne have afværget, og at det ikke kunne bebrejdes hende, at hun ikke havde truffet særlige foranstaltninger for at forhindre episoden.

### **6.3. § 79a, stk. 1, nr. 2 – farlig adfærd**

Udøver lejer en adfærd, der kan være til fare for ejendommen eller den beskyttede personkreds, er der tale om tilsidesættelse af god skik og orden. Det er ikke nødvendigt, at den uacceptable adfærd har forårsaget nogen form for skade – en potentiel risiko er i sig selv nok.

Bestemmelsen fremhæver anvendelse af våben som farlig adfærd. Ved anvendelse af våben associerer man umiddelbart affyring af skydevåben og kasten med knive. Andre former for våben

---

<sup>104</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 49.

<sup>105</sup> Jf. U.2006.2687H.

<sup>106</sup> Der kan også henvises til T:BB 2005, s. 407 (refereret i afsnit 6.4.)

samt ting og redskaber, som benyttes på en farefremkaldende måde på arealer, hvor andre færdes, vil dog også falde ind under bestemmelsen<sup>107</sup>.

Opbevaring af farefremkaldende materialer fremhæves tillige i bestemmelsen som farlig adfærd. Herved forstås bl.a. brandbare væsker, eksplosivt materiale og giftige kemikalier<sup>108</sup>. En del af de ting, der indgår i den daglige husholdning, og som man normalt har i sit hjem, kan kategoriseres herunder. Det må derfor være afgørende, i hvilken mængde og under hvilke forhold materialet opbevares. Man kan herved forestille sig, at opbevaring af større mængder benzin eller fyrværkeri i lejlighed eller loftsrum i en etageejendom vil blive anset for uacceptabelt.

I lovforslaget til forsøgsordningen har man fremhævet, at dyrehold efter omstændighederne kan betragtes som farefremkaldende adfærd, hvis der er tale om farlige dyr som slanger, giftige insekter el. lign.<sup>109</sup>. Bestemmelsen må således kunne anvendes, hvis lejer holder dyr, som er forbudt for privatpersoner pga. dyrets farlige karakter<sup>110</sup>. Dette må også gælde for mere almindelige dyr, som hunderacer der er ulovlige pga. deres aggressive temperament. Bestemmelsen må endvidere kunne anvendes i tilfælde, hvor lejer holder farlige men lovlige dyr, men hvor forskrifterne for et lovpligtigt dyreanlæg, som skal sikre, at dyret ikke slipper ud, og at udenforstående personer kan påføres skade, ikke overholdes<sup>111</sup>. Justitsministeriet har udstedt bekendtgørelser om hhv. privates hold af særlige dyr<sup>112</sup> og om forbud mod hold af særligt farlige hunderacer<sup>113</sup>. Disse vil formentlig være et godt udgangspunkt ved vurderingen af bestemmelsens anvendelsesområde, men det kan ikke fastslås, at området er begrænset hertil.

Farlig adfærd kan endvidere bestå i ildspåsættelse<sup>114</sup>, som det fx var tilfældet i T:BB 2001, s. 399. I denne sag havde lejer tidligere forårsaget brand i sin lejlighed ved at lade en tændt brødrister være uden opsyn. Da der på ny opstod brand i lejligheden, denne gang fordi lejer var gået fra lejligheden og havde efterladt brændende lys i køkkenvasken, hævdede udlejer lejermålet. Branden havde forårsaget omfattende skader i lejligheden og betydelige gener for ejendommens beboere. Østre Landsret fandt, at lejer havde udvist grov uagtsomhed, og da lejers forhold til de øvrige beboere måtte anses for ødelagt, kunne lejermålet ophæves efter ALL § 90, stk. 1, nr. 12.

---

<sup>107</sup> Jf. lovforslag L 182 08/03/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra c, side 26.

<sup>108</sup> Jf. lovforslag L 182 08/03/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra c, side 26, og Karnov 2004, note 202 til ALL § 81, stk. 1, side 107.

<sup>109</sup> Jf. lovforslag L 182 08/03/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra c, side 26.

<sup>110</sup> Jf. bilag 1 til BEK nr. 1021 af 12/12/2002, Bekendtgørelse om privates hold af særlige dyr m.v., som fastsætter hvilke dyrearter, der er omfattet af bekendtgørelsens forbud mod hold af dyrearter, som kan frembyde fare eller er særlig vanskelige at holde på en dyreværns-mæssig forsvarlig måde.

<sup>111</sup> Jf. bilag 2 1 til BEK nr. 1021 af 12/12/2002, Bekendtgørelse om privates hold af særlige dyr m.v., som fastsætter hvilke dyrearter, der er tilladt at holde under de i bekendtgørelsens nævnte betingelser, samt bekendtgørelsens § 4, § 7 og § 9.

<sup>112</sup> BEK nr. 1021 af 12/12/2002, Bekendtgørelse om privates hold af særlige dyr m.v.

<sup>113</sup> BEK nr. 748 af 14/11/1991, Bekendtgørelse om forbud mod hold af særligt farlige hunde.

<sup>114</sup> Jf. lovforslag L 182 08/03/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra c, side 26.

#### **6.4. § 79a, stk. 1, nr. 3 – generel utryghed m.m.**

Adfærd, der medfører gener for den beskyttede personkreds i form af generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, blev tilføjet rækken af uacceptable forhold ved almenlejelovens ikrafttræden i 1998. Hensigten med bestemmelsen var at sikre lejere et trygt boligmiljø og sikre dem mod gener som følge af handel med narkotika, udøvelse af prostitution og lign. virksomhed i ejendommen<sup>115</sup>. I praksis begrænses bestemmelsens anvendelse dog ikke til sådanne gener alene.

Generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø og sundhedsmæssig risiko er tre begreber, som spænder vidt. Adfærd, der kan medføre sådanne gener, kan derfor have mange afskygninger. Ud over handel med euforiserende stoffer og prostitution kan anden form for kriminell virksomhed også omfattes af bestemmelsen. Fx kan man forstille sig, at hæleri, rufferi og ulovlige spilleklubber drevet fra/i ejendommen vil kunne medføre en kommen og gåen af personer, som kan skabe en generel utryghed for ejendommens øvrige beboere og forråelse af ejendommen.

Der behøves ikke nødvendigvis være tale om kriminelle forhold. Går ejendommen fx hen og bliver et samlingssted for lejer og hans venner, og kan disse ikke finde ud af at opføre sig ordentligt, kan bestemmelsen også komme i brug. Der kan endvidere være tale om forråelse af ejendommens miljø, hvis den fx bliver et tilholdssted for alkoholikere eller narkomaner. Personer, som er under påvirkning af alkohol eller euforiserende stoffer, mister ofte følingen med, hvad der anses for acceptabel opførelse i en beboelsejendom. Disse problemer er dog ikke kun afgrænset til personer med misbrugsproblemer. Man kan også sagtens forstille sig, at fx en gruppe af unge mennesker, som gejler hinanden op og laver ballade i ejendommen, kan skabe utryghed.

Et eksempel herpå ses i T:BB 2005, s. 407, hvor lejers to teenagedøtre boede alene i lejligheden flere dage ad gangen hen over en sommer. De to piger blev ofte opsøgt af 4-5 unge mænd, når de var alene hjemme. Hele sommeren igennem var ejendommens beboere generet af støj i form af høj musik, råben, skrigen, banken på opgangsdør samt knallertkørsel på gang- og græsarealer, hvilket påførte de øvrige beboere en generel utryghed. De unge mænd havde endvidere begået hærværk mod gadedøren gentagne gange og truet nogle af beboerne i ejendommen med vold. Lejemålet blev ophævet med henvisning til ALL § 90, stk. 1, nr. 7, og § 81, stk. 1, nr. 1, 3, 5, og 6. Boligretten fandt, at ophævelsen af lejemålet var berettiget, da lejer trods flere advarsler om ophævelse fortsat tillod, at de unge mænd opsøgte hendes døtre i lejemålet, selvom deres uacceptable adfærd fortsatte.

Fra praksis ses også afgørelse af 28. juni 2005 truffet af Beboerklagenævnet i Århus. Sagen blev indbragt for nævnet af en anden lejer i ejendommen. Det blev oplyst, at den indklagede kvindelige lejer flere gange havde truet med kniv, og at der blev spyttet i opgangen. Den indklagede lejer havde også ved en episode spyttet og skubbet til en anden lejer på trappen, så denne faldt, og ved en

---

<sup>115</sup> Jf. lovforslag L 29 22/10/1997, bemærkningerne til almenlejelovens § 81, § 85 og § 90, side 89, 91, 93.

anden episode havde lejer truet en tredje lejers søn. Endvidere blev der klaget over støj fra lejemålet på alle dage og tidspunkter – særligt fra børn, der larmede i lejligheden. Nævnet fandt, at lejer havde udvist en uacceptabel støjende adfærd til væsentlig gene for beboerne og en truende adfærd, som havde medført generel utryghed. Lejemålet blev gjort betinget efter ALL § 82, stk. 1, nr. 1, og § 81, stk. 1, nr. 3 og 5.

Gener i form af sundhedsmæssig risiko opstår særligt i tilfælde af uhygiejnisk karakter. Det kan fx være tilfælde, hvor lejer eller evt. lejers gæster lader brugte sprøjter ligge og flyde på ejendommens fællesarealer. Det kan også være tilfælde, hvor der er ophobet affald i lejemålet, eller hvor lejer eller lejers dyr besøger i opgangen eller i lejemålet, i et sådan omfang at det ud over lugtgener udgør en sundhedsmæssig risiko for den beskyttede personkreds. I sådanne tilfælde vil der formentlig også foreligge vanrøgt af det lejede<sup>116</sup>. Hensættelse af madaffald kan efter omstændighederne også udgøre en sundhedsmæssig risiko, da det tiltrækker rotter.

Fra praksis ses afgørelse af 15. marts 2005 truffet af Huslejenævnet for Herning og Ikast Kommuner, hvor lejer trods advarsel fra udlejer gentagne gange selv havde urineret i opgangen og ladet sin hund gøre det sammen. Der trængte endvidere urin ned gennem dækket til underlejemålet. Nævnet gjorde lejemålet betinget i ½ år med henvisning til LL § 79a, stk. 1, nr. 3, 6, 7 og 8.

#### **6.5. § 79a, stk. 1, nr. 4 – *chikane***

Chikane udøvet over for den beskyttede personkreds er tillige uacceptabel adfærd. Chikane adskiller sig umiddelbart fra fysisk vold og trussel om fysisk vold ved, at der ikke er fysisk berøring mellem parterne, og at der ikke trues med fremtidige angreb af fysisk karakter<sup>117</sup>. Chikane kan derimod karakteriseres som psykisk vold/terror.

I lovforslaget til forsøgsordningen betegnes chikane som en adfærd, der i sig selv er generende, og som er udført bevidst med henblik på at være generende for personer omfattet af den beskyttede personkreds<sup>118</sup>. Chikane kan bestå af råben af ukvemsord og andre ubehagligheder, forfølgelse, gestikulering, telefonopringninger, ringen på dørklokke og skriftlige henvendelser. Anbringelse af uhumskheder, som affald og afføring ved dør, i brevkasse, på altaner, pulterrum mv. er også omfattet af bestemmelsen. Chikane kan endvidere have seksuel karakter. I GD 1994.18 V var en lejer på et kollegium på eget initiativ gået ind på en anden lejers værelse og havde udvist en seksuel adfærd til gene for den kvindelige lejer. Der gik over 1 år efter episoden, før den kvindelige lejer klagede til politiet og kollegiestyrelsen. Vestre Landsret fandt dog, at ophævelse af lejerens lejemål efter dagældende LL § 93, stk. 1, litra j, var berettiget.

---

<sup>116</sup> Jf. afsnit 6.8. nedenfor.

<sup>117</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra b, side 25.

<sup>118</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra b, side 25.

Musik og støj i det hele taget kan også betragtes som chikane, specielt hvis der er tale om regelmæssig og vedvarende støj på uacceptable tidspunkter af døgnet<sup>119</sup>. Støjen skal dog udøves med det formål bevidst at genere fx en eller flere af de øvrige beboere, før det kan karakteriseres som chikane. Man kunne fx forestille sig den situation, hvor lejer skurer op for musikken og derefter forlader lejligheden i en weekend for at genere de øvrige beboere. Det må kunne antages, at bestemmelsen omfatter de samme typer af støj, som dem omfattet af § 79a, stk. 1, nr. 5 og 9<sup>120</sup>.

#### **6.6. § 79a, stk. 1, nr. 5 – støj til væsentlig gene**

I ejendomme, hvor mennesker bor tæt sammen, vil der altid være et vist støjniveau, som man bliver nødt til at acceptere. Lejere i udlejningsejendomme har dog også et krav på, at der hersker god ro og orden i ejendommen. Disse to forhold kommer til udtryk i § 79a, stk. 1, som indeholder to bestemmelser om uacceptabel støj til gene for den beskyttede personkreds – nr. 5 og nr. 9. Der sondres mellem uacceptabel støj til væsentlig gene, i form af uacceptabel støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj, stærk maskinstøj, jf. nr. 5, og anden generende, støjende adfærd, jf. nr. 9<sup>121</sup>.

Uacceptabel støj til væsentlig gene kan som nævnt bestå i uacceptabel støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj og stærk maskinstøj. Det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at støjen skal udgøre et vist støjniveau, idet støjen skal være til væsentlig gene, før forholdet er omfattet af bestemmelsen. Det er endvidere karakteristisk, at den støjende lejer udviser en vis hensynsløshed eller forsæt, da vedkommende for det meste må være klar over, at støjen er til gene for omgivelserne, men på trods heraf vælger at fortsætte støjen<sup>122</sup>.

Bestemmelsen sætter ingen grænser for, hvor og hvornår støj kan være uacceptabel og væsentlig. Det betyder, at støj kan være omfattet af bestemmelsen uanset om den udøves i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, og uanset på hvilket tidspunkt af døgnet den udøves. Det er dog klart, at disse parametre spiller ind i vurderingen af, om der foreligger uacceptable støj til væsentlig gene. Der er jo forskel på, hvor meget man fx som beboer skal tåle af støj om dagen i forhold til om aftenen og natten for den sags skyld.

Uacceptabel støjende menneskelig adfærd vil typisk være gentagende råben og skrigen, meget højroset tale, trampen i gulve og kasten med genstande. Disse gener opstår ofte som følge af husspektakler, fester og børneleg og forekommer især i etageejendomme. Et eksempel fra praksis ses i en afgørelse af ukendt dato truffet af Huslejenævnet for Køge og Skovbo Kommuner<sup>123</sup>, hvor en sag om lejers støjende adfærd blev indbragt for huslejenævnet. Den støjende adfærd bestod af

---

<sup>119</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra b, side 25.

<sup>120</sup> Jf. afsnit 6.6. og 6.10. nedenfor.

<sup>121</sup> Anden støjende adfærd efter nr. 9 behandles nedenfor i afsnit 6.10.

<sup>122</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 51.

<sup>123</sup> Sagsnummer 44989.

råben, skrigen og kasten med ting – enten i opgangen eller i lejligheden med åbne vinduer og altandør. Adfærden foregik sent om aftenen, når lejer kom hjem i beruset tilstand, og det havde flere gange været nødvendigt at tilkalde politiet. Udlejer havde givet lejer flere advarsler, men den støjende adfærd fortsatte. Lejer reagerede heller ikke på nævnets høringsbrev. Lejemålet blev gjort betinget pga. lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter § 79a, stk. 1, nr. 5.

I GD 1994.42 B forelå den uacceptable støj i form af lejers meget støjende fester med råben og høj musik. Flere gange havde støjen været så slem, at de øvrige beboere havde svært ved at se tv, deres porcelæn klirrede, og de følte sig nødsaget til at forlade hjemmet for at få fred. Boligretten fandt, at støjepisoderne i såvel antal som omfang gik væsentligt ud over, hvad der lejlighedsvis måtte påregnes ved sædvanlige fødselsdags- og familiefester. Udlejers opsigelse af lejemålet efter dagældende LL § 83, litra e, fandtes herefter at være berettiget.

I lovforslaget til forsøgsordningen fremhæves det, at hyppige natlige fester med husspektakler eller langvarig overdreven kåthed kan omfattes af bestemmelsen<sup>124</sup>. Bestemmelsen udelukker altså ikke muligheden for, at man indimellem holder en fest, der varer til ud på natten – man skal blot tage hensyn til de øvrige beboere, både hvad angår gæsternes støjende adfærd og musikken. En vis støjgene i den forbindelse må dog accepteres. Det er en god idé at varsle en fest fx med et opslag i opgangen. Et varsel fritager dog ikke lejer fra at vise hensyn til ejendommens øvrige beboere.

Tilbagevendende stærk musikstøj kan også være til væsentlig gene for ejendommens beboere. Ved stærk musikstøj forstås støj, der er betydeligt over et lydniveau, som er sædvanligt for almindelig aflytning af radio og tv. Typisk vil der være tale om uacceptabel musikstøj, når musikafspilning foregår over dette niveau i nattetimerne, men det fremhæves i lovforslaget til forsøgsordningen, at musikafspilning, der ligger betydeligt over almindeligt lydniveau i længere perioder i dagtimerne, også kan omfattes af bestemmelsen<sup>125</sup>.

Efter lovforslaget til forsøgsordningen kan der dog være enkeltstående tilfælde, hvor det alm. lydniveau overstiges, men hvor der ikke foreligger uacceptabel støj til væsentlig gene omfattet af bestemmelsen<sup>126</sup>. Man kunne forestille sig, at der her var tænkt på aktivt udøvende musikere, som trods lydniveauet tager hensyn til de øvrige beboere. I afgørelse af 27. maj 2005 truffet af Det Fælleskommunale Huslejenævn i Maribo havde udlejer indbragt sag for nævnet om lejers støj, da udlejer havde modtaget klager over lejer og hans husstand. Lejer oplyste for nævnet, at der blev spillet musik i lejemålet, men alene i dagtimerne. Lejers 2 børn spillede klaver om eftermiddagen, og manden spillede klassisk guitar. Det oplystes endvidere, at lejer havde boet i ejendommen i 12 år, og at klagerne første startede, da de klagende lejere flyttede ind 2 år tidligere. Nævnet kom frem

---

<sup>124</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra d, side 26.

<sup>125</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra d, side 26.

<sup>126</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra d, side 26.

til, at der ikke var grundlag for at pålægge lejer retsfølger efter § 79b, og opfordrede i stedet parterne til at vise hensyn til hinanden og at dæmpe støjen i muligt omfang.

Stærk maskinstøj til væsentlig gene for den beskyttede personkreds er også omfattet af bestemmelsen. Stærk maskinstøj i aften- og nattetimerne anses for at være uacceptabel støj til væsentlig gene, men det er i redegørelsen fra arbejdsgruppen om overtrædelser af husordensregler i udlejningsbyggeri også fremhævet, at usædvanligt langvarig stærk maskinstøj fra bl.a. værktøjsmaskiner i dagtimerne kan omfattes af bestemmelsen<sup>127</sup>. Det fremgår herved klart, at stærk maskinstøj i aften- og nattetimerne er mindre acceptabelt og til større gene end i dagtimerne. Det kan endvidere udledes, at maskinstøj, som er rimelig og sædvanlig for, hvad angår omfang og tidspunkt, fx i forbindelse med ombygninger eller reparationer i en lejlighed, ikke vil være omfattet af bestemmelsen. Det samme gælder for maskinstøj fra dagligdagens almindelige gøremål, som støj fra støvsuger, vaskemaskine, tørretumbler, køkkenmaskiner mv.

### **6.7. § 79a, stk. 1, nr. 6 – ødelæggelse**

Ødelæggelse af ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer er også tilsidesættelse af god skik og orden. Ved ødelæggelse associerer man typisk beskadigelse og destruering, men tegning og maling på ejendom eller løsøre er tillige omfattet af bestemmelsen<sup>128</sup>.

Betegnelsen ødelæggelse af ejendommen må omfatte både indvendig og udvendig ødelæggelse af ejendommens bygningsdele, herunder ødelæggelse af selve det lejede – dog taget i betragtning, at § 79a, stk. 1, nr. 7, specielt regulerer vanrøgtstilfælde<sup>129</sup>. Det må endvidere antages, at bestemmelsen kan anvendes på ødelæggelse af udendørsarealer tilhørende ejendommen set i lyset af det ejendomsretlige ejendomsbegreb<sup>130</sup>. Bestemmelsen omfatter tillige ødelæggelse af løsøre anbragt i ejendommen, herunder i opgange, kælder- og loftsrum eller på ejendommens udendørs fællesarealer, som fx havearealer og parkeringsplads.

I denne forbindelse kan der henvises til T:BB 2005, s. 407<sup>131</sup>, hvor en gruppe unge mænd, som besøgte lejers to døtre, gentagne gange bl.a. begik hærværk ved at sparke mod ejendommens gadedør, så denne skulle repareres. Udlejer hævdede lejemålet med henvisning til ALL § 90, stk. 1, nr. 7 og § 81, stk. 1, nr. 1, 3, 5, og 6, hvilket boligretten fandt berettiget.

I U.1999.472V ses også et eksempel på lejers ødelæggelse af ejendommen. Lejer havde flere gange slået vinduer i underboens lejlighed itu og var blevet dømt for hærværk for et af disse tilfælde. Udlejer hævdede lejemålet med henvisning til dagældende LL § 93, stk. 1, litra g og j, og da lejer

---

<sup>127</sup> Jf. Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 52.

<sup>128</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra e, side 26.

<sup>129</sup> Jf. afsnit 6.8 nedenfor.

<sup>130</sup> Jf. Tinglysningslovens § 38.

<sup>131</sup> Afgørelsen er refereret i afsnit 7.4 ovenfor.

ikke fraflyttede lejemålet, blev sagen indbragt for boligretten. Efterfølgende skete så det, at lejer med en lægte knuste ruderne i entredøren samt køkkenvinduet hos underboen, som var handikappet og sad i kørestol. Lejer blev herefter sigtet for hærværk, og udlejer anmodede fogedretten om udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning. Landsretten kom frem til, at lejer havde tilsidesat god skik og orden, og fandt, bl.a. på baggrund af at lejer erkendte de tidligere tilfælde af rudeknusning, at der var det fornødne grundlag for ophævelsen, og at udsættelsesforretningen undtagelsesvist kunne fremmes.

Det skal bemærkes, at vurderingen af, om der foreligger ødelæggelse, ikke er bundet af gerningsindholdet af straffelovens bestemmelser om tingsødelæggelse og hærværk<sup>132</sup>, da bestemmelsen ikke indeholder nogen henvisning til straffeloven<sup>133</sup>. Omvendt må det dog antages, at forhold, som falder ind under disse regler i straffeloven, vil være omfattet af bestemmelsen.

I de øvrige oplyste tilfælde i § 79a, stk. 1, fremgår det udtrykkeligt, at lejers adfærd skal til være gene for ”de pågældende personer” – dvs. den beskyttede personkreds. Dette er ikke tilfælde i bestemmelsen om lejers ødelæggelse. Ud fra bestemmelsens ordlyd kan det således ikke fastslås, om det har nogen betydning, hvem ødelagt løsøre tilhører. I lovforslaget til forsøgsordningen er det dog udtrykkeligt anført, at bestemmelsen finder anvendelse, uanset om det ødelagte tilhører udlejer, beboere eller disses besøgende<sup>134</sup>. Dette må kunne udvides til at gælde for hele den beskyttede personkreds. Bestemmelsen omfatter dog ikke løsøre, der tilhører lejer selv.

### **6.8. § 79a, stk. 1, nr. 7 – vanrøgt**

Vanrøgt af det lejede er tillige i strid med god skik og orden. Dette følger ikke alene af § 79a, stk. 1, nr. 7; lejer har faktisk en generel pligt til at behandle det lejede forsvarligt efter LL § 25, stk. 1, og tilsidesættes denne pligt, er lejer erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejers husstand eller andre, lejer har givet adgang til det lejede, jf. § 25, stk. 2.

Ved ”det lejede” forstår man umiddelbart selve lejemålet, som lejer råder over, men i lovforslaget til forsøgsordningen er det anført, at også vanrøgt af fællesarealer er omfattet af bestemmelsen<sup>135</sup>. Det må antages, at det gælder for fællesarealer både indendørs og udendørs, således at hele ejendommen – herunder udenomsarealer kan falde ind under bestemmelsen. Dette er tillige i tråd med, hvad der gælder for rækkevidden af forpligtelsen efter § 25<sup>136</sup>.

Vanrøgt forstås normalt som væsentlig og culpøs skadeforvoldelse forårsaget af en aktiv handling eller en undladelse<sup>137</sup>. Vanrøgt kan dog forekomme i mange afskygninger. I lovforslaget til

<sup>132</sup> Jf. Straffelovens § 291.

<sup>133</sup> Jf. afsnit 6.2. ovenfor.

<sup>134</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra e, side 26.

<sup>135</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra f, side 27.

<sup>136</sup> Jf. Anne Louise Husen 2004, side 47.

<sup>137</sup> Jf. Karnov 2004, note 208 til ALL § 81, stk. 1, nr. 7, side 107.



forsøgsordningen er det fremhævet, at vanrøgt bl.a. foreligger, når der sker henkastning eller opbevaring af effekter eller affald på en sådan måde og i et sådan omfang, at det ødelægger ejendommen eller medfører væsentlige gener for de øvrige beboere, fx i form af lugtgener eller anden ødelæggelse af boligmiljøet<sup>138</sup>. Dette kunne fx være andre gener af hygiejnisk art, som tilsvining af opgange eller problemer med skadedyr. Det må derfor antages, at det ikke er et krav, at der foreligger en egentlig materiel skade, før bestemmelsen finder anvendelse. Bestemmelsen har dog indbygget et væsentlighedskrav, som følger indirekte af begrebet vanrøgt.

Et eksempel ses i dom af 16. november 2005 afsagt af Retten på Frederiksberg<sup>139</sup>. I denne sag fandt retten, særligt på baggrund af fremlagte fotos af bl.a. affald i lejemålet og en række vidneforklaringer, at lejer havde vanrøgtet det lejede gennem en årrække, på en sådan måde at det medførte kraftige lugtgener til væsentlig gene for de øvrige beboere i ejendommen. Det blev endvidere lagt til grund, at lugtgenerne fortsatte trods henstillinger fra udlejer, og at det til sidst resulterede i, at lejemålet måtte desinficeres for at komme diverse skadedyr til livs. Retten fandt yderligere, at lejer i adskillige tilfælde havde tilsidesat god skik og orden i ejendommen i de perioder, hvor han havde været påvirket af alkohol. Her blev der lagt vægt på, at sagsøgte flere gange havde urineret i elevator og opgang, svinet med ekskrementer, spillet musik til ulempe for de øvrige beboere samt forårsaget talrige vandskader i ejendommen, ved at have forstoppet afløbet og ladet vandhaner løbe. Retten kom frem til, at udlejers ophævelse i medfør af LL § 93, stk. 1, litra e og g, var berettiget.

Manglende rengøring af lejemålet kan tillige medfører vanrøgt. Det kan både være, i tilfælde hvor lejer sviner, ud over hvad der er sædvanligt, herunder besørger andre steder i lejemålet end på toilettet, og i tilfælde hvor lejer simpelthen undlader at gøre rent i usædvanlig lange perioder. I GD 2004.23 V forklarede lejer selv, at der ikke var udført nævneværdig rengøring af lejemålet de sidste 9 år, og at der ikke var foretaget indvendige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden i knap 20 år. Landsretten fandt, at der forelå vanrøgt af lejemålet, og at udlejers ophævelse efter LL § 93, stk. 1, litra e, var berettiget, da lejer ikke havde efterkommet udlejers påkrav om henholdsvis rengøring og maling inden for en rimelig frist. Det ses herved, at vanrøgt også kan bestå i manglende overholdelse af en vedligeholdelsespligt, der påhviler lejer. Det kan tillige nævnes, at det samme gør sig gældende, i tilfældet hvor lejer uberettiget foretager ændringer i det lejede<sup>140</sup>.

Vanrøgt kan endvidere forårsages af lejers husdyr. Det kan fx bestå i udsædvanlig kraftig slidtage af lejemålet, fx på gulve og døre, eller ved at lejer lader dyret besørge i lejemålet, og dette medfører skade på ejendommen. Et sådan tilfælde ses i GD 2001.12 V, hvor lejers hundehold medførte, at lejemålet blev vanrøgt. Lejer havde to hunde, som han gentagne gange undlod at lufte. Det resulterede i, at der lå hundeeskrementer i lejemålet i flere dage, hvilket medførte betydelige lugtgener i ejendommen samt fugtskader på det lejede. Landsretten fandt udlejers ophævelse efter

---

<sup>138</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra f, side 27.

<sup>139</sup> Sag nr. BS 2 – 451/2005.

<sup>140</sup> Jf. Anne Louise Husen & Tove Flygare 2003, side 234.

LL § 93, stk. 1, litra e, berettiget, og at lejer kunne udsættes af lejemålet ved en umiddelbar fagedforretning. Hvad angår lugtgener fra lejers husdyr, er dette i øvrigt særligt reguleret i § 79a, stk. 1, nr. 8.

### **6.9. § 79a, stk. 1, nr. 8 – husdyr til væsentlig gene**

Udgør lejers husdyr en gene for den beskyttede personkreds, foreligger der en tilsidesættelse af god skik og orden, som kan få retsfølger for lejer, da lejer ikke tager de nødvendige forholdsregler for at undgå, at hans husdyr er til gene. Dette gælder også, hvis generne skyldes husdyr tilhørende personer, lejer har givet adgang til det lejede<sup>141</sup>. § 79a, stk. 1, indeholder to bestemmelser om husdyr til gene for den beskyttede personkreds – nr. 8 og nr. 10. Der sondres her mellem tilfælde, hvor lejers husdyr er til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskehed, fare- eller frygtfremkaldelse, jf. nr. 8, og tilfælde hvor lejers husdyr er til gene, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, jf. nr. 10<sup>142</sup>.

Det følger af bestemmelsens ordlyd i nr. 8, at generne i form af støj, lugt, uhumskehed, fare- eller frygtfremkaldelse skal udgøre et vist niveau, da der skal være tale om væsentlig gene, før bestemmelsen finder anvendelse. Det er i den forbindelse uden betydning, hvad lejeaftalen eller ejendommens husorden siger om husdyrhold<sup>143</sup>. Væsentlighedsvurderingen er den samme. Er lejers husdyrhold i givet fald i strid med lejeaftale eller husorden, finder § 79a, stk. 2, tillige anvendelse<sup>144</sup>.

Efter lovforslaget til forsøgsordningen skal husdyrgener være af hyppig/regelmæssig karakter for at være omfattet af § 79a, stk. 1, nr. 10<sup>145</sup>. Dette må ligeledes gælde for væsentlige husdyrgener omfattet af nr. 8, eftersom bestemmelsen omfatter grovere tilfælde end bestemmelsen i nr. 10. Antagelig kan enkeltstående tilfælde derfor som udgangspunkt ikke føre til, at lejer pålægges retsfølger efter § 79b.

I praksis er det normalt hunde og katte, som giver anledning til sager om husdyrgener. Husdyrbegrebet dækker dog også andre dyrearter, men en nærmere definition af begrebet findes hverken i loven eller de dertilhørende forarbejder. Husdyrbegrebet er gennem tiden blevet anvendt som en generel fællesbetegnelse for tilladte/forbudte dyr i beboelseslejemål og anvendes også i By- og Boligministeriets autoriseret typeformular A, 8. udgave af 3.9.2001, hvor der skal afkrydses, om husdyr er tilladt. Ejendomsforeningen Danmark har til denne bestemmelse i typeformularen kommenteret, at lejere har ret til at holde almindeligt forekommende husdyr, herved nævnt hund, kat og mindre dyr som hamstere, marsvin, skildpadder og kaniner, hvis intet er anført i lejekontrakt

---

<sup>141</sup> Jf. LL § 79a, stk. 3.

<sup>142</sup> Generende husdyr efter nr. 10 behandles tillige nedenfor i afsnit 6.11.

<sup>143</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra g, side 27.

<sup>144</sup> Jf. afsnit 6.13. nedenfor.

<sup>145</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra i, side 27.

eller husorden, hvorimod det findes usikkert, om lejer har ret til at holde krybdyr, slanger og lign.<sup>146</sup> I den ældre litteratur har Kallehaug & Blom anført, at lejers hold af hund, kat og andre dyr af tilsvarende størrelse skal behandles ens, men at tilladelse til fx akvariefisk, mindre skildpadder og stuefugle, som ikke forvolder gener, næppe er nødvendigt<sup>147</sup>.

Med husdyrbegrebet har man formentlig søgt at dække et så bredt relevant område som muligt. I og med at der gennem tiden ikke er blevet fastsat en nærmere definition af begrebet, må der være tale om et dynamisk begreb, som tilpasses udviklingen i tiden, da der er forskel på, hvilke dyr der kunne betragtes som husdyr for 50 år siden og så i dag. Alene gennem den senere tid har mere usædvanlige dyrearter, som slanger, øgler og andre krybdyr og i øvrigt også ildere, vundet indpas som kæledyr i de danske hjem. Generelt må det derfor kunne antages, at husdyrbegrebet er et vidtrækkende begreb, som formentlig omfatter de dyr, som udlejer må kunne forvente, at lejere holder i et beboelseslejemål. Uden for begreb falder herved dyr, som ikke er egnet til at holdes i et beboelseslejemål, og dyr, som efter lovgivningen er forbudt for privatpersoner. Det samme må gælde for smådyr, som ikke kan udgøre en gene, hverken ved støj, lugt eller adfærd. En formålsfortolkning af bestemmelsen i § 79a, stk. 1, nr. 8, må dog kunne føre til, at bestemmelsen finder anvendelse på gener forårsaget af alle typer af dyr – uanset om der er tale om atypiske/ ulovlige dyr, som nok ville falde uden for det generelle husdyrbegreb i lejeretten.

Bestemmelsen i nr. 8 nævner gener i form af støj, lugt, uhumskehed, fare- eller frygtfremkaldelse. Disse gener ligger tæt op af gener omfattet af § 79a, stk. 1, nr. 1, 2, 3, 5, 7 og 9. Man må derfor også have disse bestemmelser for øje ved vurderingen af lejers adfærd.

I forhold til støjgener vil der typisk være tale om dyrelyde, som hundegøen og piben, men bestemmelsen kan dog også omfatte andre former for støj forårsaget af dyret. Set i sammenhæng med de øvrige støjbestemmelser, nr. 5 og nr. 9, må det ud over støjniveauet og hyppigheden også spille en rolle, på hvilke tidspunkter af døgnet dyret støjer.

Gener i form af lugt og uhumskehed opstår typisk, hvis lejers dyr besørger på fællesarealer indendørs/udendørs eller i det lejede, eller hvis lejer i øvrigt ikke sørger for at gøre rent efter dyret. Her må bestemmelsen ses i sammenhæng med nr. 3<sup>148</sup>, som omfatter forhold, der udgør en sundhedsmæssig risiko for den beskyttede personkreds, og nr. 7<sup>149</sup>, som omfatter vanrøgt af det lejede.

---

<sup>146</sup> Jf. Ejendomsforeningen Danmark 2001, side 44.

<sup>147</sup> Kallehaug & Blom var af den antagelse, at husdyrhold normalt krævede hjemmel i lejeaftalen eller særlig tilladelse. Hvis dyrehold ikke var omtalt i lejekontrakten, var lejers anskaffelse af et dyr lovligt, men udlejer kunne dog give lejer pålæg om at bringe dyreholdet til ophør. Blev pålægget givet rettidigt, var lejers fortsatte dyrehold herefter i sig selv hævebegrundende misligholdelse. Det ses herved, at lejers retsstilling har ændret sig med tiden. Jf. H. Kallehaug & Arne Blom 1980, side 126-127.

<sup>148</sup> Jf. afsnit 6.4.

<sup>149</sup> Jf. afsnit 6.8.

Gener i form af fare- eller frygtfremkaldelse kan fx opstå, hvis lejer lader et dyr bevæge sig frit rundt på ejendommen, og dyret selv har en aggressiv adfærd. Sammenholdt med bestemmelsen i nr. 1 vedr. vold eller truende adfærd med husdyr<sup>150</sup> omfatter bestemmelsen i nr. 8 nærmere de tilfælde, hvor dyrets adfærd i sig selv er fare- eller frygtfremkaldende, og hvor dette ikke er fremprovokeret af lejer. Sammenholdes bestemmelsen i nr. 8 med bestemmelsen i nr. 2 om risiko for fare pga. dyrehold<sup>151</sup>, omfatter nr. 8 gener i form af en foreliggende fare eller frygt, hvorimod bestemmelsen i nr. 2 som udgangspunkt vedrører gener bestående i en potentiel risiko for fare for den beskyttede personkreds.

#### **6.10. § 79a, stk. 1, nr. 9 – anden støjende adfærd**

§ 79a, stk. 1, nr. 9, omfatter tilfælde, hvor lejer udøver støjende adfærd til gene for den beskyttede personkreds, men uden at forholdet er omfattet af § 79a, stk. 1, nr. 5<sup>152</sup>.

Opdelingen mellem uacceptabel støj til væsentlig gene i form af støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj, stærk maskinstøj, jf. nr. 5, og anden generende, støjende adfærd, jf. nr. 9, skyldes, at man har fundet, at støj på forskellige uacceptable niveauer ikke bør medføre retsfølger af samme indgribende karakter<sup>153</sup>. Dette kommer i dag til udtryk ved, at støjende adfærd omfattet af nr. 9 ikke kan føre til direkte opsigelse eller ophævelse efter bestemmelserne LL § 83, stk. 1, litra e, og § 93, stk. 1, litra g.

Bestemmelsen i nr. 9 omfatter støjende og generende adfærd, som ikke er omfattet af nr. 5. Der er således både tale om de former for støj nævnt under nr. 5, som ikke opfylder væsentlighedskriteriet, og andre former for generende, støjende adfærd. Bestemmelsen har altså karakter af en opsamlingsbestemmelse for støjende adfærd. For at en støjende adfærd kan anses for uacceptabel, skal den dog være udøvet med en vis hyppighed<sup>154</sup>. Der kan tillige henvises til det anførte under afsnit 6.6.

I og med at anvendelsesområdet for bestemmelserne i nr. 5 og nr. 9 støder op til hinanden, kan man sagtens forestille sig, at den støjende adfærd, der ligger til grund for sagens indbringelse for nævnet, samlet set kan indeholde forskellige niveauer og/eller forskellige forhold, således at begge bestemmelser finder anvendelse samtidig. Dette må være tilfældet i afgørelsen af 28. januar 2005 truffet af Frederiksberg Huslejenævn, hvor nævnet fandt, at lejer og hans husstand havde udvist en uacceptabel adfærd til gene for de øvrige beboere iht. § 79a, stk. 1, nr. 5 og nr. 9. Udlejer havde gentagne gange modtaget klager over lejers og dennes husstands støjende adfærd, som bestod af højlydte skænderier, vedvarende råben og skrigen til langt ud på natten samt larmende færdsel i

---

<sup>150</sup> Jf. afsnit 6.2.

<sup>151</sup> Jf. afsnit 6.3.

<sup>152</sup> Jf. afsnit 6.6.

<sup>153</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 50.

<sup>154</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra d og h, side 26 og 27.

trappeopgangen. Lejer beklagede dog den støjende adfærd og undskyldte herfor. Nævnet meddelte lejer en advarsel efter § 79b, stk. 1, nr. 2.

#### **6.11. § 79a, stk. 1, nr. 10 – husdyr til gene**

Ligesom der differentieres mellem forskellige støjniveauer, foretages der også en opdeling af husdyrgener på forskellige niveauer. Dette skyldes tillige, at man har fundet, at husdyrgener på forskellige uacceptable niveauer ikke bør medføre retsfølger af samme indgribende karakter<sup>155</sup>. Dette kommer så til udtryk ved, at generende husdyrhold omfattet af nr. 10 heller ikke kan føre til direkte opsigelse eller ophævelse efter LL § 83, stk. 1, litra e og § 93, stk. 1, litra g.

Bestemmelsen i nr. 10 har ligeledes karakter af en opsamlingsbestemmelse for uacceptable husdyrgener. Bestemmelsen omfatter de samme typer af gener som nævnt i nr. 8, hvor disse ikke opfylder væsentlighedskriteriet, men derudover kan bestemmelsen også omfatte andre former for uacceptable gener fra lejers husdyr. Der stilles ikke noget krav om væsentlighed, og det er endvidere uden betydning om lejers husdyrhold er i strid med lejeaftale eller husorden. Det er dog en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at genen har haft en vis hyppighed/regelmæssighed<sup>156</sup>. Der kan tillige henvises til det anførte under afsnit 6.9.

#### **6.12. § 79a, stk. 1, nr. 11 – anden generende adfærd**

Rækken af tilfælde i § 79a, stk. 1, hvor lejers adfærd anses for at være i strid med god skik og orden afsluttes med en opsamlingsbestemmelse, der omfatter tilfælde, hvor lejers adfærd i øvrigt er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds, og hvor dette bør medføre retsfølger for lejer. Der er herved tale om anden generende adfærd end den nævnt i § 79a, stk. 1, nr. 1-10, både væsentlige og mindre væsentlige tilfælde.

I afgørelsen af 16. maj 2006 truffet af Huslejenævnet for Hørsholm, Karlebo og Fredensborg-Humlebæk Kommuner ses et eksempel, hvor klagerne over lejer lød på, at lejer i beruset tilstand tisede i eller i nærheden af opgangen, at lejer smed sine nøgler væk og derefter ringede på hos de øvrige beboere for at komme ind i opgangen, og at lejer kunne være truende specielt over for de ældre kvindelige beboere. Lejer oplyste for nævnet, at han var på antabus og at han forstod klagerne over ham, bortset fra den truende adfærd. De klagende lejere oplyste, at de ikke var ude på at få sat lejer ud af lejligheden. Nævnet fandt, at lejer havde tilsidesat god skik og orden iht. § 79a, stk. 1, nr. 11, og meddelte lejer en advarsel efter § 79b.

---

<sup>155</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 53.

<sup>156</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra i, side 27.

Det er i lovforslaget til forsøgsordningen fremhævet, at bestemmelsen også omfatter generende overtrædelser af ejendommens husorden om andre forhold end dem nævnt i nr. 1-10<sup>157</sup>. Herved tilknyttes lejers pligt til at overholde ejendommens husorden efter LL § 27, stk. 2, sanktionsmulighederne i § 79b.

Afgørelsen af 9. december 2005 truffet af Huslejenævnet for Gentofte Kommune er et eksempel herpå. I denne sag havde lejer, trods forbud i ejendommens husorden, flere gange taget ophold i gården bl.a. for at solbade til gene for erhvervslejerne og de øvrige lejere, idet det bl.a. forhindrede dem i at benytte gårdtoiletet. Lejer mente at have ret hertil, eftersom husordenen var indført mange år efter lejekontraktens indgåelse. Nævnet kom frem til, at lejer var forpligtet af husordenen og havde overtrådt denne, hvorfor der var grundlag for at pålægge lejer en advarsel efter § 79b<sup>158</sup>.

### **6.13. § 79a, stk. 2 – husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden**

Sluttelig følger det af § 79a, stk. 2, at lejer kan pålægges retsfølger efter § 79b, når lejer holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden. Dette gælder uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller den beskyttede personkreds. Det afgørende er således, alene om lejers husdyrhold strider mod et forbud, der følger af lejeaftalen eller husordenen. I forhold til husordenen er det dog en forudsætning, at lejer er bundet af husordenens forbud mod husdyr<sup>159</sup>. Vedr. husdyrbegrebet henvises der til det anførte i afsnit 6.9.

Det skal til sidst nævnes, at ligesom det er tilfældet ved anden støjende adfærd, jf. nr. 9, og husdyr til gene, jf. nr. 10, kan husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden efter § 79a, stk. 2, heller ikke føre til direkte opsigelse eller ophævelse efter LL § 83, stk. 1, litra e, og § 93, stk. 1, litra g.

---

<sup>157</sup> Jf. lovforslag LF 182/1995, bemærkningerne til § 79a, stk. 1, litra k, side 27.

<sup>158</sup> Afgørelsen henviser blot til LL § 79a, stk. 1, men det må antages, at den korrekte hjemmel er LL § 79a, stk. 1, nr. 11.

<sup>159</sup> Hvorvidt lejer er bundet af en efterfølgende husordenens forbud mod husdyr behandles ikke nærmere her. Der henvises til U.2002.1630V, hvor Vestre Landsret slog fast, at en husorden vedtaget på et beboermøde i medfør af LL § 67 ikke kan tilsidesætte en klar, individuel aftale mellem lejer og udlejer i lejekontrakten, om at lejer ikke må holde husdyr. Endvidere henvises til artiklen i T:BB 2003, s. 471, som behandler problemstillingen.

## 7. Undersøgelse af husordenssager ved landets huslejenævn

Reglerne i LL kap. 12a har eksisteret som en landsdækkende ordning på det private udlejningsområde i lidt over 2 år. For at finde ud af i hvilken udstrækning udlejere anvender reglerne i praksis, har jeg foretaget en kvantitativ undersøgelse af følgende:

- antallet af husordenssager indbragt for landets huslejenævn i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006
- hvilke typer af husordensovertrædelser iht. LL § 79a de indbragte sager har vedrørt
- hvilke retsfølger huslejenævnene har pålagt i sagerne
- antallet af husordenssager indbragt for landets beboerklagenævn i 2005<sup>160</sup>

For at få belyst hvilke forhold der kan forklare antallet af husordenssager indbragt for landets huslejenævn, har jeg foretaget en kvalitativ undersøgelse af huslejenævnenes vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til antallet af husordenssager ved huslejenævnene.

For huslejenævnenes vedkommende er der, så vidt jeg er bekendt, ikke tidligere blevet lavet en sådan undersøgelse af husordenssager<sup>161</sup>.

### 7.1. Indsamling af data

Undersøgelsen er baseret på et spørgeskema, jf. bilag 2 og 3. For at sikre at mit datasæt er repræsentativt, har jeg rettet telefonisk henvendelse til samtlige af landets 117 huslejenævn og 85 beboerklagenævn, jf. bilag 1, samt til de kommuner, der i de undersøgte perioder var sekretariat for et nævn/fælleskommunalt nævn, som nu er overgået til en anden/andre kommuner<sup>162</sup>.

Alle landets 117 huslejenævn og 85 beboerklagenævn har deltaget i undersøgelsen (svarprocent på 100). Ud af de 117 huslejenævn, har 50 nævn anført en vurdering af, hvad der kan være årsag til antallet af husordenssager. Spørgeskemaet er fortrinsvis blevet besvaret telefonisk og efterfølgende bekræftet på e-mail. Enkelte nævn har dog efter aftale fået tilsendt spørgeskemaet til udfyldelse.

Da den telefoniske henvendelse til landets huslejenævn blev foretaget i løbet af maj måned 2006, tog jeg på ny kontakt til huslejenævnene efter 10. juni 2006, for at undersøge om de havde fået indbragt yderligere nye sager. Dette foregik ved udsendelse af en e-mail til alle huslejenævn, jf. bilag 4.

---

<sup>160</sup> Årsagen, til at undersøgelsen kun omfatter antallet af sager i 2005, er, at jeg har forsøgt at mindske ulejigheden for nævnene i håb om at opnå en høj svarprocent.

<sup>161</sup> For beboerklagenævnenes vedkommende, har By- og boligministeriet i 2000 foretaget en undersøgelse af beboerklagenævnenes afgørelser for perioden 1. juli 1998 – 30. juni 2000, hvori husordenssager var omfattet.

<sup>162</sup> Der er særligt ved årsskiftet 2005/2006 sket en del ændringer i sammensætningen af de fælleskommunale husleje- og beboerklagenævn, og nye nævn er også blevet etableret, hvilket skyldes den kommende kommunesammenlægning (kommunalreformen) pr. 1. januar 2007.

Undersøgelsen har dog en vis fejlmargen: Da jeg efter 10. juni 2006 kontaktede alle huslejenævne for 2. gang, fik jeg ikke svar fra 16 af huslejenævne vedr. modtagelse af nye sager. For disse nævns vedkommende er der således en usikkerhed, om de har modtaget nye sager, i perioden fra de svarede på spørgsmålene og frem til 10. juni 2006. I forhold til beboerklagenævne har et enkelt nævn blot oplyst et cirkatal<sup>163</sup>.

Jeg mener dog, at fejlmarginen er så lille, at de indsamlede data må anses for at være repræsentative for undersøgelsen af husordenssager indbragt for landets huslejenævn i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006 samt af husordenssager indbragt for landets beboerklagenævn i 2005. Dokumentation for alle data, jeg har modtaget fra husleje- og beboerklagenævne, er vedlagt som bilag<sup>164</sup>.

## 7.2. Fremstilling af indsamlet data

Tabel 1 viser antallet af husordenssager indbragt for landets huslejenævn i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006 samt antallet af husordenssager indbragt for landets beboerklagenævn i 2005 af hhv. udlejere og andre lejere.

Tabel 1: Antal husordenssager på landsplan

	Indbragt af udlejer	Indbragt af anden lejer	I alt
Antal sager indbragt for huslejenævne i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006	72		72
Antal sager indbragt for beboerklagenævne i 2005	368	71	439

Fordelingen af antallet af sager på landets huslejenævn og beboerklagenævn fremgår af hhv. bilag 5 og bilag 6.

I tabel 2 er huslejenævnens 72 indbragte husordenssager kategoriseret efter ”gerningsindholdet”, dvs. det/de forhold i LL § 79a, som sagerne vedrørte. Tabellen viser, hvor mange sager der har vedrørt de forskellige forhold, og hvilke retsfølger der er blevet pålagt. Det fremgår endvidere, hvis sagen er blevet forligt/frafaldet, hvis den stadig var under behandling 10. juni 2006, eller hvis nævnet har afvist sagen. Det skal bemærkes, at hvis en sag har vedrørt flere typer af husordensovertrædelser, så er den talt med under hver af disse.

<sup>163</sup> Ishøj Beboerklagenævn.

<sup>164</sup> Jf. bilag 8-161.



Tabel 2: Særligt om husordenssager indbragt for huslejenævnene

Gerningsindhold	Antal	Retsfølge			Forlig/ sag frafaldet	Under behand- ling	Afvist
		lejerforhold betinges	advarsel	ingen			
§ 79 a, stk. 1, nr. 1: Vold	1			1			
§ 79 a, stk. 1, nr. 2: Farlig adfærd	0						
§ 79 a, stk. 1, nr. 3: Generel utryghed m.m.	3	2		1			
§ 79 a, stk. 1, nr. 4: Chikane	7	4		2		1	
§ 79 a, stk. 1, nr. 5: Støj til væsentlig gene	30	10	8	6	4	1	1
§ 79 a, stk. 1, nr. 6: Ødelæggelse	1	1					
§ 79 a, stk. 1, nr. 7: Vanrøgt	6	3	1	1		1	
§ 79 a, stk. 1, nr. 8: Husdyr til væsentlig gene	8	4	1	2	1		
§ 79 a, stk. 1, nr. 9: Anden støjende adfærd	19	1	7	7	4		
§ 79 a, stk. 1, nr. 10: Husdyr til gene	3			1		2	
§ 79 a, stk. 1, nr. 11: Anden generende adfærd	7	2	3	2			
§ 79 a, stk. 2: Husdyr i strid med lejeaftale eller husorden	6	1	2	1	2		
I alt	91	28	22	24	11	5	1

I forhold til den kvalitative undersøgelse af huslejenævnenes vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til det lave antal husordenssager, har 50 nævn fremhævet forhold, som, de mener, kan have spillet en rolle. Nævnenes vurderinger var så ens, at der overordnet set blev anført 11 forskellige forhold. Disse er listet i bilag 7.

### 7.3. Analyse af data

#### 7.3.1. I hvilken udstrækning anvendes reglerne i praksis?

Undersøgelsen viser, at der på landsplan er blevet indbragt 72 husordenssager for huslejenævnene i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006.

For beboerklagenævnene er der blevet indbragt 439 husordenssager i 2005, hvoraf de 368 (83,8%) var indbragt af udlejer og 71 (16,2%) af en anden lejer. Anlægges en simpel antagelse svarer det til 878 husordenssager over en 2-årig periode – 736 indbragt af udlejer, 142 af anden lejer.

Forudsættes antagelsen kan det udledes, at der af landets udlejere over en 2-årig periode rundt regnet er indbragt 10 gange flere husordenssager for beboerklagenævnene end for huslejenævnene. Socialministeriet har oplyst, at der i 2004 var 464.000 private beboelseslejemål og 501.000 almene beboelseslejemål i Danmark<sup>165</sup>. Ud fra disse tal svarer det til, at der af udlejere er indbragt 1,5 sag pr. 10.000 beboelseslejemål for huslejenævnene og 14,7 sager pr. 10.000 beboelseslejemål for beboerklagenævnene.

<sup>165</sup> Tallene blev oplyst af Søren Buggeskov, Boligfagligt Center, Socialministeriet, ved telefonsamtale 31. maj 2006. Tallene er forældet, men jeg har valgt at bruge dette talsæt, da det ikke er lykkedes at indhente et opdateret tal for de private beboelseslejemål. For de almene beboelseslejemål, har Anne Lise Witt Hansen, Landsbyggefonden, ved telefonsamtale 31. maj 2006 oplyst, at der d.d. var ca. 575.000 almene beboelseslejemål.

Tallene viser, at der er blevet indbragt bemærkelsesværdigt få husordenssager for huslejenævnene, både i forhold til antallet af private beboelseslejemål og i forhold til antallet af indbragte husordenssager for beboerklagenævnene.

Undersøgelsen, af hvilke typer af husordensovertrædelser sagerne har vedrørt, viser, at støjgener har været de hyppigst forekommende. 30 sager har vedrørt *støj til væsentlig gene*<sup>166</sup>, og 19 har vedrørt *anden støjende adfærd*<sup>167</sup>. Det skal her nævnes, at flere af de sager, der har omhandlet støj, har vedrørt begge støjbestemmelser, men det ændrer ikke på det faktum, at antallet af husordenssager om støj adskiller sig markant fra antallet af sager om hver af de øvrige typer af husordensovertrædelser.

For hver af sagstyperne *chikane*<sup>168</sup>, *vanrøgt*<sup>169</sup>, *husdyr til væsentlig gene*<sup>170</sup>, *anden generende adfærd*<sup>171</sup> og *husdyr i strid med lejeaftale eller husorden*<sup>172</sup> er der blevet indbragt 6-8 sager.

De indbragte husordenssager har kun vedrørt de resterende typer af husordensovertrædelser i et meget beskedent antal, hvis overhovedet. Der har været 3 sager vedr. hhv. *generel utryghed m.m.*<sup>173</sup> og *husdyr til gene*<sup>174</sup>, kun 1 sag om *vold*<sup>175</sup>, 1 sag om *ødelæggelse*<sup>176</sup> og slet ingen om *farlig adfærd*<sup>177</sup>.

Det kan konkluderes, at reglerne i LL kap. 12a kun anvendes i et begrænset omfang i praksis. Når udlejerne har benyttet sig af reglerne, er det primært i sager vedr. støj. Herudover, men i et væsentligt mindre omfang, er det særligt sager om husdyr/husdyrhold samt chikane og vanrøgt, som er blevet indbragt for huslejenævnene.

### 7.3.2. Hvorfor så få husordenssager ved huslejenævnene?

Undersøgelsen viser, at der i praksis er en skæv fordeling af de indbragte husordenssager på de forskellige typer af husordensovertrædelser. Dette kan fortolkes som, at nogle husordensovertrædelser er mere egnede til indbringelse for huslejenævnet end andre.

At en husordensovertrædelse ikke indbringes for nævnet med henblik på pålæg af en advarsel eller betingelse af lejemålet, kan formodes at skyldes, at udlejer har et behov for anvendelse af mere

---

<sup>166</sup> § 79a, stk. 1, nr. 5.

<sup>167</sup> § 79a, stk. 1, nr. 9.

<sup>168</sup> § 79a, stk. 1, nr. 4.

<sup>169</sup> § 79a, stk. 1, nr. 7.

<sup>170</sup> § 79a, stk. 1, nr. 8.

<sup>171</sup> § 79a, stk. 1, nr. 11.

<sup>172</sup> § 79a, stk. 2.

<sup>173</sup> § 79a, stk. 1, nr. 3.

<sup>174</sup> § 79a, stk. 1, nr. 10.

<sup>175</sup> § 79a, stk. 1, nr. 1.

<sup>176</sup> § 79a, stk. 1, nr. 6.

<sup>177</sup> § 79a, stk. 1, nr. 2.

indgribende retsfølger – her opsigelse eller ophævelse af lejemålet – som ikke kan opfyldes ved nævnsbehandling af sagen. Et sådan behov må antages at opstå ved grove husordensovertrædelser, hvor lejers flytning/fjernelse fra ejendommen er påkrævet. På baggrund af dette kan det formodes, at grove husordensovertrædelser generelt ikke er særlig egnet til indbringelse for nævnet. Omvendt kan det tillige formodes, at indbringelse for nævnet er mere egnet ved mindre grove husordensovertrædelser, hvor det ikke er påkrævet af hensyn til udlejer eller de andre lejere, at lejer fraflytter ejendommen. Det kan være pga. overtrædelsens mindre grove karakter, eller at sagen indbringes for nævnet på et tidligere tidspunkt i adfærdsforløbet, inden det kommer så vidt, at opsigelse el. ophævelse er berettiget. At grove husordensovertrædelser ikke er særlig egnet til at blive indbragt for nævnet, kan have en betydning for det samlede antal husordenssager, da sådanne overtrædelser formodentlig ikke vil blive indbragt for nævnet. Undersøgelsen understøtter disse antagelser, idet den viser, at der kun er blevet indbragt en enkelt sag om *vold* og slet ingen sager om *farlig adfærd*, hvorimod der er blevet indbragt adskillige sager om støj og husdyr.

Andre forhold kan også tænkes at have betydning for antallet af husordenssager. Huslejenævnene har fremhævet 11 forskellige forhold som værende mulige årsager til det lave antal sager<sup>178</sup>. Flere af disse findes at være særlig interessante.

Undersøgelsen af nævnenes vurderinger viser, at det er en udbredt opfattelse blandt nævnene, at de private udlejere ikke kender til muligheden for nævnsbehandling af husordenssager. 40% af nævnene mener nemlig, at det lave antal husordenssager skyldes manglende kendskab til reglerne. Hertil skal siges, at det før er set, at det kan tage tid, før nye lovregler slår igennem, hvilket 6% af nævnene også nævner. By- og boligministeriet lavede i 2001 en undersøgelse af beboerklagenævnenes afgørelser, som viste, at der i ALL's 2 første år blev indbragt 275 husordenssager pr. år<sup>179</sup>. Sammenholdes dette med antallet af husordenssager i 2005, ses det, at antallet er steget med 60% på 5 år<sup>180</sup>. På baggrund af dette virker det sandsynligt, at antallet af husordenssager ved huslejenævnene vil stige de kommende år, formentlig i og med kendskabet til reglerne vokser, og udlejerne bliver mere fortrolige med at bruge dem.

En del af forklaringen på det lave antal husordenssager kan også søges i beboersammensætningen i de private udlejningsejendomme. 12% af huslejenævnene har svaret, at beboersammensætningen i private udlejningsejendomme kun giver få problemer. Dette kan skyldes, at private udlejere som udgangspunkt selv kan vælge deres lejere i modsætning til de almene boligselskaber, hvor fx kommunen som hovedregel har anvisningsret til ¼ af de ledige boliger<sup>181</sup>. Generelt set er de private udlejningsejendomme ikke præget af de boligsociale problemer, som hyppigt forekommer i det almene boligbyggeri. Der er tidligere tillige konstateret en sammenhæng mellem husordensovertræ-

---

<sup>178</sup> Jf. bilag 7.

<sup>179</sup> By- og boligministeriet 2001, side 7.

<sup>180</sup> Det skal bemærkes, at frem til 11. juni 2004 havde beboerklagenævnene også mulighed for at ophæve lejemål samt pålægge konfrontation. Disse retsfølger faldt bort ved vedtagelsen af lovforslag LF 78/2003.

<sup>181</sup> Jf. LBK nr. 867 af 8. august 2006, Lov om almene boliger mv., § 59.

delsler og sociale problemer, som arbejdsløshed, kriminalitet, ensomhed, alkoholisme samt psykisk sygdom<sup>182</sup>. I og med at man i de private udlejningsejendomme ikke i samme omfang har den koncentration af ressourcetsvage beboere, som man har i det almene boligbyggeri, er der en formodning om et mindre antal husordensovertrædelser på det private udlejningsområde.

Når der opstår problemer med husordensovertrædelser, ses det ofte at være i etageejendomme, hvor mange mennesker bor tæt sammen. 26% af nævnene har svaret, at det lave antal sager skyldes, at der ingen eller kun få større udlejningsejendomme/etageejendomme er i kommunen. Befolkningstætheden, dvs. antallet af lejere koncentreret i en ejendom, kan derfor formentlig også have betydning for antallet af sager. Tal fra Danmark Statistik viser tillige, at kun en mindre del af de udlejede parcelhuse og stuehuse til landbrugsejendomme er ejet af almene boligselskaber<sup>183</sup>. Dette giver en god formodning om, at de private lejemål tæller flere fritliggende enfamiliehuse end den almene boligsektor, hvilket taler for færre husordensovertrædelser på det private område, da risikoen, for at lejers adfærd er til gene, er mindre end i boligtyper, hvor mennesker bor tættere og flere sammen.

Bemærkelsesværdigt har 3 huslejenævne, heriblandt København og Århus<sup>184</sup>, fremhævet, at det lave antal husordenssager kan skyldes en manglende interesse for lejernes velbefindende. De private udlejere har ikke i samme grad som de almene boligselskaber en social forpligtelse til at tage vare på deres lejere. Det følger dog af LL § 27, at udlejer har pligt til at sørge for god orden i ejendommen, men en efterlevelse af denne § kræver dog, at udlejer griber ind over for uacceptabel adfærd. Hvis de private udlejere ikke føler noget incitament til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen – og hermed lejernes velbefindende – så kan det have betydning for antallet af husordenssager, idet det kun er udlejer, der kan indbringe husordensovertrædelser for huslejenævnet.

Det er endvidere interessant, at LL ikke indeholder en hjemmel for lejere til at indbringe husordenssager for huslejenævnet, svarende til ALL § 83, stk. 3<sup>185</sup>. En sådan regel blev ikke indført i LL kap. 12a, da udvalget bag lovforslaget fastslog, at det var forbundet med en række principielle og komplicerede problemstillinger, særligt vedr. den indbringende lejers retsstilling<sup>186</sup>, som skulle overvejes nærmere<sup>187</sup>. I 2005 blev 71 af husordenssagerne for beboerklagenævnene, dvs. hver 6. sag, indbragt af en anden lejer/lejere. Lejerne benytter sig altså af den mulighed for selv at gribe ind

<sup>182</sup> Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen 1994, side 6 og 37.

<sup>183</sup> Jf. Danmarks Statistik ([www.dst.dk](http://www.dst.dk))/Statistikbanken/Byggeri og boligforhold/Boligforhold/ BOL 3 og BOL 4.

<sup>184</sup> Jf. bilag 76 og 154.

<sup>185</sup> En klagende lejer kan selv indbringe en husordenssag for beboerklagenævnet, hvis udlejer ikke inden for 4 uger har efterkommet lejers begrundede anmodning om at give en lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en påmindelse eller indbringe sagen for beboerklagenævnet. Det kræves dog, at den klagende lejer kan godtgøre, at vedkommende forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse, jf. ALL § 83, stk. 2-3.

<sup>186</sup> Marianne Dons, Fælleskontoret for de Københavnske Huslejenævne, som sad i udvalget, har oplyst, at de i udvalget var enige, om at den indbringende lejer skulle have partsstatus i nævnsagen, men i forhold til sagens videre færd i retssystemet, stødte de på problemer i forhold til den indbringende lejers retsstilling, da der jo ikke er noget retsforhold mellem lejerne. Man valgte derfor ikke at indføre en tilsvarende regel på det private område.

<sup>187</sup> Jf. lovforslag LF 78/2003, lovforslagets almindelige bemærkninger, side 11.

over for husordensovertrædelser, som ALL § 83 giver dem, når udlejer sidder deres klager overhørig. At lejere i private lejemål ikke har denne mulighed, kan derfor også indgå i forklaringen på det lave antal husordenssager – og særlig i lyset af at huslejenævnene i landets to største byer vurderer, at de private udlejere er tilbageholdende med at indbringe sager for nævnene pga. manglende interesse for lejernes velbefindende. 8% af nævnene har anført den manglende indbringelsesret som en mulig årsag.

I opsigelses- og ophævelsessager er det et kendt problem, at forurettede lejere ikke ønsker at stå frem og vidne i retten – særligt i sager om vold og trussel om vold – da de er bange for repressalier fra den lejer, de vidner mod<sup>188</sup>. Ofte skal de jo bo side om side med den pågældende lejer, indtil retssagen er overstået og evt. også fremover, hvis retten finder opsigelsen/ophævelse uberettiget. To nævn har fremhævet, at frygten for repressalier også kan have betydning for, om lejere overhovedet klager til udlejer. Hvis der ikke klages over uacceptabel adfærd, så er det meget svært for udlejer at tage retsskridt over for den pågældende lejer, hvis udlejer i det hele taget er bekendt med problemet.

Den mulighed, at parterne selv løser problemerne internt i ejendommen, eller at lejer i stedet vælger at flytte, er endvidere blevet påpeget af 4 nævn. Hvis parterne selv kan finde ud af at få problemerne løst, så er det klart, at der ikke er behov for huslejenævnet som tvistløsningsorgan, hvilket selvfølgelig vil give sig udslag i antallet af indbragte sager.

De ovenstående forhold har alle en forklaringsevne i forhold til det lave antal husordenssager. Det er dog ikke muligt at fastslå, den/de faktiske årsager til det lave antal sager, og det mest sandsynlige er formentlig også, at forklaringen findes i en kombination af flere af forholdene. Forholdene ”beboersammensætning” og ”befolkningstæthed i ejendommen” synes dog at være gode forklaringsfaktorer på, at der forekommer færre husordensovertrædelser på det private end på det almene område. Endvidere har forholdet om udlejers manglende kendskab til reglerne en særdeles god forklaringsevne for, hvorfor der ikke er blevet indbragt flere sager for huslejenævnene. Endelig findes det særligt interessant, at private udlejere, ifølge huslejenævnene i København og Århus, anses for at være tilbageholdende med at indbringe sager for huslejenævnet pga. manglende interesse for deres lejeres velbefindende.

---

<sup>188</sup> Anne Louise Husen & Tove Flygare 2003, side 82.

## 8. Lejeres misligholdelsesbeføjelser iht. LL § 27

Udlejer har over for sine lejere en pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, jf. LL § 27, stk. 1, 1. pkt. Ud fra en ordlydsfortolkning har udlejer ikke opfyldt denne pligt, hvis der ikke længere hersker god orden i ejendommen. Dette må antages at være tilfældet, når en lejer tilsidesætter god skik og orden iht. § 79a til gene for andre lejere i ejendommen, jf. afsnit 3.1. Til efterlevelse af forpligtelsen kan udlejer benytte sig af de sanktionsmuligheder, som udlejer har efter LL – dvs. indbringelse af sagen for huslejenævnet, opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet. Iht. § 27 må udlejer skulle tage de nødvendige, men samtidig berettigede tiltag for at bringe den uacceptable adfærd til ophør, så god orden kan genoprettes i ejendommen.

I 2001<sup>189</sup> blev det føjet til bestemmelsen om udlejers pligt til at sørge for god orden, at misligholdelsesbeføjelserne i LL's § 11, stk. 2, § 12 og § 13 om mangler finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer tilsidesætter denne forpligtelse, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt.<sup>190</sup>. At reglerne finder *tilsvarende anvendelse* betyder, at det, at der ikke hersker god orden i ejendommen, sidestilles med en faktisk mangel. Lejere, som er generet af en anden lejers husordensovertrædelse, kan herved efter omstændighederne kræve forholdsmæssigt afslag i lejen<sup>191</sup>, hæve lejeforholdet<sup>192</sup> eller kræve erstatning<sup>193</sup>.

I bemærkningerne til lovforslaget om reglernes tilsvarende anvendelse er det anført, at *det indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper, som følge af at udlejer ikke griber ind over for husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hæve lejeaftalen eller kræve erstatning*<sup>194</sup>. Denne formulering findes dog at være en smule misvisende – særlig i forhold til reglen om forholdsmæssigt afslag. Efter § 11, stk. 2, kan lejer kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis generne, som følge af en anden lejers husordensovertrædelser, medfører en forringelse af det lejedes værdi for lejeren. Ifølge bestemmelsen kan lejeren kræve afslag i lejen, *så længe* det lejedes værdi er forringet. Det er således uden betydning, om og i givet fald hvornår og hvordan udlejer har grebet ind over for husordensovertrædelserne og derved forsøgt af afhjælpe generne. Det betyder, at lejer også har ret til afslag i lejen i den periode, hvor udlejer faktisk gør brug af sanktionsmulighederne for at få generne bragt til ophør<sup>195</sup>.

<sup>189</sup> Bestemmelsen trådte i kraft 1.1.2001, jf. Lov nr. 406 af 31. maj 2000, Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love, § 11, stk. 1.

<sup>190</sup> Iht. lovforslagets bemærkninger var reglen i overensstemmelse med gældende retspraksis, jf. lovforslag LF 226/2000 bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, side 21.

<sup>191</sup> Jf. LL § 11, stk. 2.

<sup>192</sup> Jf. LL § 12.

<sup>193</sup> Jf. LL § 13.

<sup>194</sup> Jf. lovforslag LF 226/2000, bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, side 21.

<sup>195</sup> Et eksempel ses i T:BB 1999, s. 403 hvor der ad to omgange var opstået vandskade i en lejlighed pga. overboens adfærd. I begge tilfælde udbedrede udlejer skaden så hurtigt som muligt. Retten slog fast, at lejer havde krav på forholdsmæssigt afslag i lejen for de to perioder, hvor det lejedes værdi havde været forringet som følge af vandskaderne – her omfattende selve udbedringsperioderne. Udlejer havde påberåbt, at han ikke havde tilsidesat sin forpligtelse som udlejer, idet han havde reageret prompte over for lejers anmeldelse om vandskade. Hertil udtalte retten, at udlejer, der efter LL § 27 skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, var den nærmeste til at bære risikoen for overboens adfærd, og at udlejer om fornødent måtte sørge for, at der efter LL's bestemmelser blev iværksat sanktioner over for overboen.

Kan generne anses for væsentlige, eller har udlejer handlet svigagtigt, har lejer tillige ret til at hæve lejeaftalen efter § 12, hvis udlejer ikke straks afhjælper generne, eller disse ikke kan afhjælpes inden for rimelig tid. En ophævelse forudsætter dog, at lejer har givet udlejer et påkrav om afhjælpning<sup>196</sup>, og at generne ikke er afhjulpet, inden lejer hæver lejeaftalen<sup>197</sup>.

Endelig kan en lejer, der har lidt tab som følge af en anden lejers husordensovertrædelse, kræve erstatning fra udlejer efter reglen i § 13. Forelå generne allerede ved lejemålets indgåelse, har lejer krav på erstatning, hvis det lejede derved savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller hvis udlejer har handlet svigagtigt. Herudover kan lejer kræve erstatning for senere opståede skader og hindringer eller ulemper for lejers brugsret, som skyldes udlejers forsømmelse. Der skal her foretages en culpavurdering<sup>198</sup>. Udlejer er herved erstatningsansvarlig efter culpareglen for husordensovertrædelser i ejendommen.

## 9. Konklusion

LL § 79a opstiller en række tilfælde, hvor lejers adfærd anses for at være i strid med god skik og orden og derved udgør en husordensovertrædelse, som kan medføre retsfølger for lejer. Bestemmelsen omfatter både grove og mindre grove forhold, hvor lejers uacceptable adfærd – varierende i karakter, hyppighed og intensitet – er til gene for ejendommen eller personer omfattet af den beskyttede personkreds. Hertil kommer, at husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden i sig selv udgør en husordensovertrædelse.

Tilsidesætter lejer god skik og orden, kan udlejer indbringe sagen for huslejenævnet med henblik på at få lejemålet gjort betinget eller pålagt lejer en advarsel, jf. LL kap. 12a. Er overtrædelsen tilstrækkelig grov, kan udlejer tillige opsiges eller ophæve lejemålet efter reglerne i LL kap. 13-14.

Udlejer har med reglerne i LL kap. 12a fået mulighed for at gribe ind over for husordensovertrædelser med mindre indgribende retsfølger og på en nem, billig og mindre tidskrævende måde. Retsfølgerne indebærer, at det bliver gjort klart for den ansvarlige lejer, at der er tale om uacceptable adfærd, som kan føre til, at lejemålet opsiges eller ophæves, hvis den uacceptable adfærd fortsætter. Hertil kommer, at udlejer får et bedre grundlag for en evt. senere opsigelse/ophævelse, hvis lejer skulle overtræde betingelserne i det betinget lejemål eller på ny tilsidesætte god skik og orden efter den forudgående advarsel. Da nævnets pålæggelse af retsfølger ikke stiller krav til overtrædelsens grovhed, kan udlejer således gribe ind over for de mindre grove husordensovertrædelser, og på et tidligere tidspunkt i adfærdsforløbet hvor opsigelse/ophævelse ikke vil være berettiget. Der er herved forudsætning for at få afhjulpet problemer i opstarten, og inden lejers flytning bliver påkrævet.

---

<sup>196</sup> Krav om påkrav må indfortolkes i bestemmelsen, jf. Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky 2000, side 307.

<sup>197</sup> Hvis generne er afhjulpet, inden lejer har hævet lejeaftalen, kan lejer ikke på et senere tidspunkt påberåbe sig forholdet som grund for ophævelse, jf. LL § 12, stk. 2.

<sup>198</sup> Jf. H. Kallehauge & Arne Blom, 1980, side 86 og 88.

Husordenssager hører under huslejenævnets kompetence. Husordenssager kan derfor kun indbringes for boligretten, hvis nævnet har afvist sagen eller overskredet 4-ugers-fristen for nævnets afgørelse. Boligretten kan dog prøve nævnets afgørelse, hvis sagen indbringes efter BRL § 43. Danner nævnets afgørelse grundlag for en senere opsigelse eller ophævelse, kan boligretten tillige ved behandling af opsigelses-/ophævelsessagen foretage en fuldstændig prøvelse af afgørelsen, hvis den ikke tidligere er prøvet af boligretten.

Huslejenævnets afgørelser kan ikke tvangsfuldbyrdes. I sager, hvor lejer er blevet pålagt retsfølge efter LL § 79b, kan der derfor kun ske udsættelse af lejer ved en umiddelbar fogedforretning på baggrund af lejers efterfølgende husordensovertrædelse. Er nævnets afgørelse prøvet af boligretten, kan lejer tillige udsættes af lejemålet på baggrund af overtrædelse af betingelserne i et betinget lejemål. En umiddelbar fogedforretning forudsætter dog, at opsigelsen/ophævelsen er berettiget iht. LL's opsigelses-/ophævelsesregler, og at kriterierne for sagens fremme i øvrigt er opfyldt.

I kraft af forpligtelsen til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, bør udlejere benytte sig af regler i LL kap. 12a og indbringe lejeres husordensovertrædelser for nævnet så tidligt i adfærdsforløbet som muligt af hensyn til ejendommens øvrige lejere.

Min undersøgelse af udlejerens anvendelse af reglerne i praksis har vist, at der kun er blevet indbragt 72 husordenssager for landets huslejenævn i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006. Dette er bemærkelsesværdigt få sager i forhold til antallet af private beboelseslejemål og i forhold til antallet af indbragte husordenssager for landets beboerklagenævn i 2005. Undersøgelsen har endvidere vist, at udlejerne primært har benyttet sig af reglerne i sager vedr. støj og – dog i et væsentlig mindre omfang – i sager vedr. husdyr, husdyrhold, chikane og vanrøgt.

At grove husordensovertrædelser, hvor lejers flytning/fjernelse er påkrævet, formodentlig ikke vil blive indbragt for nævnet, kan indgå i en forklaring på det lave antal husordenssager. Derudover har min gennemgang af huslejenævnens kvalitative svar vist, at en række yderligere forhold har forklaringsevne i forhold til det lave antal sager. Blandt disse findes det særlig interessant, at en stor del af nævnene vurderede, at det lave antal sager skyldtes udlejerens manglende kendskab til reglerne i LL kap. 12a. Bemærkelsesværdigt er endvidere, at nævnene i København og Århus mente, at udlejere faktisk er tilbageholdende med at benytte sig af reglerne pga. manglende interesse for deres lejeres velbefindende.

De lejere, som er generet af en anden lejers husordensovertrædelser i ejendommen, kan med hjemmel i LL § 27 påberåbe sig misligholdelsesbeføjelserne i LL § 11, stk. 2, § 12 og § 13, som finder tilsvarende anvendelse i tilfælde af udlejers overtrædelse af pligten til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Lejerne kan således efter omstændighederne kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hæve lejeforholdet eller kræve erstatning.



## 10. English summary

This thesis concerns tenants' non-compliance with proper conduct in properties falling within the rules of the Danish Rent Act (DRA).

On 11 June 2004 new rules were introduced in Part 12a (Sections 79a-79c of DRA) of the Danish Rent Act on hearing of cases before rent assessment committees regarding tenants' non-compliance with proper conduct. The rules list a number of severe and less severe instances in which tenants' behaviour is considered to be at variance with proper conduct, entitling landlords to have such cases heard by the rent assessment committees. The rent assessment committees can decide whether the tenant has disregarded the rules of proper conduct and, if so, may make the tenancy conditional or issue a warning to the tenant.

The rules in Part 12a of DRA provide landlords with an alternative to termination of tenancies with or without notice in the event of tenants disregarding the rules of proper conduct. Under the rules, a landlord may take action against a tenant's failure to comply with the rules of proper conduct by bringing the case before a rent assessment committee, with less severe sanctions and in a more economic and speedier manner than pursuing a case involving termination with or without notice before the housing tribunal. The rules also enable landlords to take action in the case of less severe breaches of the rules of proper conduct and at an earlier stage in the behavioural pattern where termination with or without notice would not be warranted.

If the rent assessment committee makes the tenancy conditional or issues a warning to the tenant pursuant to Section 79b of the DRA, the tenant is given an opportunity to discontinue his or her unacceptable conduct before it is too late and the tenancy is terminated with or without notice. This also provides the landlord with a better basis for any subsequent termination with or without notice in the event of the tenant breaching the conditions of the conditional tenancy or subsequently failing to comply with the rules of proper conduct following the prior warning.

Landlords have a duty vis-à-vis their tenants to ensure that there is peace and order in the property, cf. Section 27 of the DRA. If a tenant's conduct inconveniences the other tenants in the property, the landlord should therefore apply the rules in Part 12a of the DRA by bringing the tenant's non-compliance with the rules of proper conduct before a rent assessment committee as early in the behavioural pattern as possible.

The quantitative survey in this thesis of the number of such cases brought before Danish rent assessment committees in the period 11 June 2004 – 10 June 2006 shows that the rules in Part 12a of the DRA are only applied to a limited extent in practice. In connection with a qualitative survey of which factors may explain the low number of such cases, the rent assessment committees stressed a number of factors. It was particularly interesting that a number of the rent assessment committees considered that the low number of such cases reflected the fact that landlords were not

aware of the rules in Part 12a of the DRA. It was also remarkable that the rent assessment committees in Copenhagen and Aarhus considered that landlords are reticent about applying these rules due to lack of concern for their tenants' wellbeing.

## 11. Litteraturliste

### Bøger:

Andersen, Mads Bryde & Joseph Lookofsky: *Lærebog i obligationsret I, Ydelsen, Beføjelser*, 1. udgave 2000, Forlaget Thomson, GadJura, side 294-297, 307-308, 315-318, 323-326.

Balvig, Flemming, Helle Blomquist, Kasper Lindhardt, Ib Nyhus, Annika Snare, Vibeke Vindeløv: *Retten i samfundsmæssig belysning*, 2. udgave 1998, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, side 335-341.

Christensen, Bent: *Forvaltningsret – prøvelse*, 1994, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 19-54, 158-159.

Ejendomsforeningen Danmark: *Ejendomsadministration bind I*, 2. udgave 2001, Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S, side 42-44.

Gomard, Bernhard, under medvirken af Michael Kistrup: *Civilprocessen*, 5. reviderede udgave 2000, Forlaget Thomson, GadJura, side 23-31, 58-59, 429-458.

Haargaard, Finn: *Lejefogedsager*, 2. udgave 2003, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 109-110, 122-127, 137-140, 155-162.

Husen, Anne Louise: *Boliglovene*, 4. reviderede udgave 2004, Forlagene Idag & Nordan.

Husen, Anne Louise & Tove Flygare: *Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 1. udgave 2003, Forlaget Thomson, GadJura, side 79-90, 233-237, 247-249, 273-286.

Jespersen, H. Krag, Hans Henrik Edlund, Mette Neville: *Karnov 2004, Leje- og boliglove med stikordsregistre*, Forlaget Thomson.

Kallehauge, H. & Arne Blom: *Kommentar til Lejelovene I*, 1980, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busk, København, side 81-88, 122-127.

Rønsholdt, Steen: *Forvaltningsret – retssikkerhed, proces, sagsbehandling*, 1. udgave 2001, Forlaget Thomson, GadJura, side 85, 337-348, 393-415.

Smith, Eva: *Civilproces – grundlæggende regler og principper*, 4. udgave 2000, Forlaget Thomson, GadJura, side 17-31, 114-140, 270-285.

Vindeløv, Vibeke: *Konfliktmægling*, 1. udgave 2004, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 95-100.

### Artikler:

T:BB 1998, s. 45: *Fra boligklagenævn til beboerklagenævn – tilsidesættelse af god skik og orden*, af Kt.chef Margrete Pump, fuldmægtig Lisbeth Darlov og fuldmægtig Martin Preisler Knudsen, By- og Boligministeriet.

T:BB 2001, s. 131: *Opsigelse og ophævelse af andre væsentlige grunde*, af kontorchef Margrete Pump og specialkonsulent Martin Preisler Knudsen, By- og Boligministeriet.

T:BB 2003, s. 471: *Lejerens kæledyr i beboelseslejemål*, af fuldmægtig cand.jur. Martin Birk, Århus Kommune.

Dürr, Mogens: *Ændring af reglerne om opsigelse og ophævelse i boliglejemål*, Huset 2004/6, Ejendomsforeningen Danmark, s. 26-32.

### **Redegørelser & undersøgelser:**

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

By- og Boligministeriet, august 2001:  
*Beboerklagenævnene – Undersøgelse af nævnenes afgørelser, 1. juli 1998 – 30. juni 2000.*

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

### **Lovforslag m.v.:**

Lovforslag nr. L 247, Folketingstidende, tillæg A, 1992-1992, s. 8003-8014.  
*Forslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Nabostøj, informationsvirksomhed m.v.).*  
Fremsat den 24. marts 1993 af boligminister (Kofod-Svendsen).

Nr. LSF 35:  
*Forslag til lov om ændring af retsplejeloven og færdselsloven (Tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav m.v.).*  
Fremsat af justitsministeren (Engell) den 7. oktober 1992.

Nr. LSF 182:  
*Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (Forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter).*  
Fremsat af boligministeren (Ole Løvig Simonsen) den 8. marts 1995.  
(Sidehenvisninger passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)).

Nr. LSF 29:  
*Forslag til lov om leje af almene boliger.*  
Fremsat af boligministeren (Ole Løvig Simonsen) den 22. oktober 1997.  
(Sidehenvisninger passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)).

1999/1 LSF 226:  
*Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love (Gennemgribende fordrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejernes Investeringsfond).*  
Fremsat den 22. marts 2000 af by- og boligministeren (Jytte Andersen).  
(Sidehenvisninger passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)).

2000/1 LSF 231:

*Forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov), lov om leje og lov om leje af almene boliger (Ophævelse af lejeforhold som følge af overtrædelse af forbud nedlagt i medfør af lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler).*

Fremsat den 27. april 2001 af by- og boligministeren (Lotte Bundsgaard).

(Sidehenvisninger passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)).

2003/1 LSF 78:

*Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene m.fl. love (Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning).*

Fremsat den 13. november 2003 af socialministeren (Henriette Kjær).

(Sidehenvisninger passer til udskrift fra [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)).

BEK nr. 748 af 14/11/1991:

*Bekendtgørelse om forbud mod hold af særligt farlige hunde.*

Fastsat den 14. november 1991 af justitsminister Hans Engell.

BEK nr. 1021 af 12/12/2002:

*Bekendtgørelse om privates forhold af særlige dyr m.v.*

Fastsat den 12. december 2002 af justitsminister Lene Espersen.

## **Internetsider:**

Danmark.dk ([www.danmark.dk](http://www.danmark.dk)):

Liste over kommuner

Link: <http://myndigheder.danmark.dk/kommuner.asp?page=gruppe&objno=350128>

Danmarks Domstole ([www.domstol.dk](http://www.domstol.dk))

Statistik over sagsbehandlingstiden for boligretssager i 1. halvår af 2006

Link: <http://www.domstol.dk/ref.aspx?id=13490>

Danmarks Lejerforening ([www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)):

Liste over regulerede contra uregulerede kommuner

Link: [www.dklf.dk/husln.htm](http://www.dklf.dk/husln.htm)

Danmarks Statistik ([www.dst.dk](http://www.dst.dk)):

Statistik over boligforhold

BOL 3: Boliger (samtlige) efter område, boligart, ejerforhold og opførelsesår.

BOL 4: Beboede boliger efter område, boligart, udlejningsforhold, husstandstype og antal børn.

Link: <http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1024>

Kommunernes Landsforening ([www.kl.dk](http://www.kl.dk)):

Liste over beboerklagenævn

Link: [www.kl.dk/98865/](http://www.kl.dk/98865/)

Retsinformation ([www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk))

Diverse lovforslag m.v.

## 12. Liste over domme og afgørelser

### Ugeskrift for Retsvæsen (U):

U.1999.472V

U.2002.1630V

U.2006.2687H

### Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB):

T:BB 1999, s. 403

T:BB 2001, s. 399

T:BB 2003, s. 217

T:BB 2005, s. 407

### Grundejernes Domssamling (GD):

GD 1994.18 V

GD 1994.42 B

GD 2001.12 V

GD 2001.47 Ø

GD 2004.23 V

### Fuldmægtigen (FM):

FM 2002/10.181 VLK

### Utrykte domme:

Dom afsagt den 16. november 2005 af Retten på Frederiksberg (sag nr. BS 2 – 451/2005).

### Huslejenævnsafgørelser:

Afgørelse af ukendt dato truffet af Huslejenævnet for Køge og Skovbo Kommuner (sagsnummer 44989).

Afgørelse af 28. januar 2005 truffet af Frederiksberg Huslejenævn.

Afgørelse af 15. marts 2005 truffet af Huslejenævnet for Herning og Ikast kommuner.

Afgørelse af 27. maj 2005 truffet af Det Fælleskommunale Huslejenævn i Maribo.

Afgørelse af 9. december 2005 truffet af Huslejenævnet for Gentofte Kommune.

Afgørelse af 16. maj 2006 truffet af Huslejenævnet for Hørsholm, Karlebo og Fredensborg-Humlebæk Kommuner.

### Beboerklagenævnsafgørelser:

Afgørelse af 28. juni 2005 truffet af Beboerklagenævnet i Århus.

### 13. Bilagsliste

- Bilag 1: Oversigt over landets huslejenævn og beboerklagenævn pr. 1. maj 2006.
- Bilag 2: Spørgeskema vedr. sager om tilsidesættelse af god skik og orden ved landets huslejenævn.
- Bilag 3: Vejledning til udfyldelse af spørgeskema.
- Bilag 4: E-mail sendt til alle landets huslejenævn.
- Bilag 5: Antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006 fordelt på landets huslejenævn.
- Bilag 6: Antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden i 2005 fordelt på landets beboerklagenævn.
- Bilag 7: Huslejenævnenes vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til det lave antal husordenssager
- 
- Bilag 8: E-mail fra Allerød Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 13. juni 2006.
- Bilag 9: E-mail fra Assens Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 10: E-mail fra Ballerup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 28. april 2006.
- Bilag 11: E-mail fra Birkerød Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 3. maj 2006.
- Bilag 12: E-mail fra Bornholm Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 4. maj 2006.
- Bilag 13: E-mail fra Brøndby Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 14: E-mail fra Børkop Kommune (huslejenævn) af 4. maj 2006.
- Bilag 15: E-mail fra Dragsholm Kommune (huslejenævn) af 3. maj 2006.
- Bilag 16: E-mail fra Dragør Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 3. maj 2006.
- Bilag 17: E-mail fra Dronninglund Kommune (huslejenævn) af 11. maj 2006.
- Bilag 18: E-mail fra Esbjerg Kommune (huslejenævn) af 15. juni 2006.
- Bilag 19: E-mail fra Esbjerg Kommune (beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 20: E-mail fra Ribe, formand Hans Würtz Jensen (tidligere fælleshuslejenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 21: E-mail fra Farum Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 3. maj 2006.
- Bilag 22: E-mail fra Fjerritslev, formand Ole Kirkegaard (huslejenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 23: E-mail fra Fredericia Kommune (huslejenævn) af 4. maj 2006.
- Bilag 24: E-mail fra Frederiksberg Kommune (huslejenævn) af 31. maj 2006.
- Bilag 25: E-mail fra Frederiksberg Kommune (beboerklagenævn) 31. maj 2006.
- Bilag 26: E-mail fra Frederikshavn Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 27: E-mail fra Frederikssund Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 11. maj 2006.
- Bilag 28: E-mail fra Frederiksværk Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 29: E-mail fra Faaborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 8. maj 2006.
- Bilag 30: E-mail fra Ryslinge Kommune (tidligere husleje- og beboerklagenævn) af 8. maj 2006.
- Bilag 31: E-mail fra Årslev Kommune (tidligere fælleshuslejenævn) af 8. maj 2006.
- Bilag 32: E-mail fra Gentofte Kommune (huslejenævn) af 15. juni 2006.
- Bilag 33: E-mail fra Gentofte Kommune (beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 34: E-mail fra Gladsaxe Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 22. juni 2006.
- Bilag 35: E-mail fra Glostrup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 36: E-mail fra Albertslund Kommune (tidligere huslejenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 37: E-mail fra Albertslund Kommune (tidligere beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 38: E-mail fra Grenaa Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 39: E-mail fra Greve Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 19. maj 2006.
- Bilag 40: E-mail fra Gråsten Kommune (huslejenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 41: E-mail fra Haderslev Kommune (huslejenævn) af 21. april 2006.
- Bilag 42: E-mail fra Haderslev Kommune (beboerklagenævn) af 21. april 2006.
- Bilag 43: E-mail fra Hals Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 44: E-mail fra Hammel Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 31. august 2006.
- Bilag 45: E-mail fra Hashøj Kommune (huslejenævn) af 11. maj 2006.

- Bilag 46: E-mail fra Haslev Kommune (Ny Faxe) (husleje- og beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 47: E-mail fra formand Lene M. Larsen (tidligere huslejenævn) af 27. juni 2006.
- Bilag 48: E-mail fra Hedensted Kommune (huslejenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 49: E-mail fra Helsingør Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 50: E-mail fra Herlev Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 51: E-mail fra Herning Kommune (huslejenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 52: E-mail fra Herning Kommune (beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 53: E-mail fra Hillerød Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 54: E-mail fra Hjørring Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 55: E-mail fra Hobro Kommune (Mariagerfjord) (husleje- og beboerklagenævn) af 13. juni 2006.
- Bilag 56: E-mail fra Holbæk Kommune (huslejenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 57: E-mail fra Svinninge Kommune (tidligere huslejenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 58: E-mail fra Holbæk Kommune (beboerklagenævn) af 18. maj 2006.
- Bilag 59: E-mail fra Holstebro Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 17. maj 2006.
- Bilag 60: E-mail fra Horsens Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 61: E-mail fra Hvidovre Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 11. maj 2006.
- Bilag 62: E-mail fra Høje-Taastrup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 63: E-mail fra Hørsholm Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 64: E-mail fra Ishøj Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 65: E-mail fra Jernløse Kommune (huslejenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 66: E-mail fra Kalundborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 67: E-mail fra Gørlev Kommune (tidligere huslejenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 68: E-mail fra Hvidebæk Kommune (tidligere huslejenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 69: E-mail fra Høng Kommune (tidligere huslejenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 70: E-mail fra Karlebo Kommune (beboerklagenævn) af den 30. maj 2006.
- Bilag 71: E-mail fra Kerteminde Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 3. maj 2006.
- Bilag 72: E-mail fra Kjellerup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 11. maj 2006.
- Bilag 73: E-mail fra Kolding Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 19. maj 2006.
- Bilag 74: E-mail fra Korsør Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 75: E-mail fra København Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 28. juni 2006.
- Bilag 76: Spørgeskema udfyldt af København Kommune (husleje- og beboerklagenævn)
- Bilag 77: E-mail fra Køge Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 78: E-mail fra Langebæk Kommune (huslejenævn) af 12. juni 2006.
- Bilag 79: E-mail fra Langå Kommune (huslejenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 80: E-mail fra Lemvig Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 81: E-mail fra Lyngby-Taarbæk Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 82: E-mail fra Lyngby-Taarbæk Kommune (beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 83: E-mail fra Mariager Kommune (huslejenævn) af 27. april 2006
- Bilag 84: E-mail fra Middelfart Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 85: E-mail fra Møn Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 86: E-mail fra Nakskov Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 18. maj 2006.
- Bilag 87: E-mail fra Maribo Kommune (tidligere fælles husleje- og beboerklagenævn) af 27. juni 2006
- Bilag 88: E-mail til Nyborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 89: E-mail fra Nyborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 17. maj 2006.
- Bilag 90: E-mail fra Nykøbing Falster Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 16. maj 2006
- Bilag 91: E-mail fra Nykøbing Falster Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 12. juni 2006
- Bilag 92: E-mail fra Sakskøbing Kommune (tidligere husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006
- Bilag 93: E-mail fra Nykøbing-Rørvig Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 94: E-mail fra Næstved Kommune (huslejenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 95: E-mail fra Fuglebjerg Kommune (tidligere huslejenævn) af 31. maj 2006.
- Bilag 96: E-mail fra Holmegaard Kommune (tidligere huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 97: E-mail fra Suså Kommune (tidligere huslejenævn) af 16. maj 2006.



- Bilag 98: E-mail fra Næstved Kommune (beboerklagenævn) af 26. april 2006.
- Bilag 99: E-mail fra Nørre Rangstrup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 19. juni 2006.
- Bilag 100: E-mail fra Højer Kommune (tidligere fælles husleje- og beboerklagenævn) af 22. maj 2006
- Bilag 101: E-mail fra Odder Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 17. maj 2006.
- Bilag 102: E-mail fra Odense Kommune (huslejenævn) af 13. juni 2006.
- Bilag 103: E-mail fra Odense Kommune (beboerklagenævn) 31. maj 2006.
- Bilag 104: E-mail fra Otterup Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 12. juni 2006.
- Bilag 105: E-mail fra Præstø Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 17. maj 2006.
- Bilag 106: E-mail fra Ramsø Kommune (beboerklagenævn) af 26. april 2006.
- Bilag 107: E-mail fra Randers Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 15. juni 2006.
- Bilag 108: E-mail fra Ringsted Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 8. maj 2006.
- Bilag 109: E-mail fra Roskilde Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 22. maj 2006.
- Bilag 110: E-mail fra Ramsø Kommune (tidligere huslejenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 111: E-mail fra Rudkøbing Kommune (huslejenævn) af 16. maj 2006.
- Bilag 112: E-mail fra Ry Kommune (huslejenævn) af 10. maj 2006.
- Bilag 113: E-mail til Rødovre Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 27. juni 2006.
- Bilag 114: E-mail fra Rødovre Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 27. juni 2006.
- Bilag 115: E-mail fra Sejlflod Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 15. maj 2006.
- Bilag 116: E-mail fra Silkeborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 22. maj 2006.
- Bilag 117: E-mail fra Skagen Kommune (huslejenævn) af 18. maj 2006.
- Bilag 118: E-mail fra Skanderborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 11. maj 2006.
- Bilag 119: E-mail fra Hørning, formand Christian Rohde (tidligere huslejenævn) af 13. juni 2006.
- Bilag 120: E-mail fra Skive Kommune (huslejenævn) af 4. september 2006.
- Bilag 121: E-mail fra Skive Kommune (beboerklagenævn) af 8. september 2006.
- Bilag 122: E-mail fra Skælskør Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 29. juni 2006.
- Bilag 123: Spørgeskema udfyldt af Skælskør Kommune (husleje- og beboerklagenævn).
- Bilag 124: E-mail fra Slagelse Kommune (huslejenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 125: E-mail fra Slagelse Kommune (beboerklagenævn) af 29. juni 2006.
- Bilag 126: E-mail fra Sorø Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 127: E-mail fra Dianalund Kommune (tidligere husleje- og beboerklagenævn) af 22. maj 2006.
- Bilag 128: E-mail fra Stenlille Kommune (tidligere huslejenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 129: E-mail fra Stevns Kommune (huslejenævn) af 22. maj 2006.
- Bilag 130: E-mail fra Svendborg Kommune (huslejenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 131: E-mail fra Svendborg Kommune (beboerklagenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 132: E-mail fra Søllerød Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 133: E-mail fra Sønderborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 134: E-mail fra Thisted Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 135: E-mail fra Tinglev Kommune (huslejenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 136: E-mail fra Tornved Kommune (huslejenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 137: E-mail fra Trundholm Kommune (huslejenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 138: E-mail fra Tølløse Kommune (huslejenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 139: E-mail fra Tørring-Uldum Kommune (huslejenævn) af 29. maj 2006.
- Bilag 140: E-mail fra Tørring-Uldum Kommune (huslejenævn) af 9. juni 2006.
- Bilag 141: E-mail fra Tårnby Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 23. maj 2006.
- Bilag 142: E-mail fra Vallensbæk Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 14. juni 2006.
- Bilag 143: E-mail fra Varde Kommune (huslejenævn) af 31. maj 2006.
- Bilag 144: E-mail fra Varde Kommune (beboerklagenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 145: E-mail fra Vejen Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 146: E-mail fra Vejle Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 12. juni 2006.
- Bilag 147: E-mail fra Viborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 148: E-mail fra Vissenbjerg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 6. juni 2006.
- Bilag 149: E-mail fra Vojens Kommune (huslejenævn) af 23. maj 2006.

- Bilag 150: E-mail fra Vordingborg Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 151: E-mail fra Værløse, formand Sven Nørgaard (husleje- og beboerklagenævn) af 18. maj 2006.
- Bilag 152: E-mail fra Ærø Kommune (huslejenævn) af 24. maj 2006.
- Bilag 153: E-mail fra Århus Kommune (huslejenævn) af 7. juni 2006.
- Bilag 154: Spørgeskema udfyldt af Århus Kommune (huslejenævn).
- Bilag 155: E-mail fra Århus Kommune (beboerklagenævn) af 9. juni 2006.
- Bilag 156: E-mail fra Aabenraa Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 28. juni 2006.
- Bilag 157: E-mail fra Aalborg Kommune (huslejenævn) af 9. maj 2006.
- Bilag 158: E-mail fra Aalborg Kommune (beboerklagenævn) af 28. april 2006.
- Bilag 159: E-mail fra Aars Kommune (huslejenævn) af 30. maj 2006.
- Bilag 160: E-mail fra Aars Kommune (beboerklagenævn) af 27. juni 2006.
- Bilag 161: E-mail fra Aaskov Kommune (husleje- og beboerklagenævn) af 8. juni 2006.

## Oversigt over landets huslejenævn og beboerklagenævn pr. 1. maj 2006

Nævnene er listet alfabetisk. Flere kommuner er gået sammen og har oprettet fælleskommunale nævn. Andre har selvstændige nævn, men hvor sekretariatetsfunktionen varetages af en anden kommune. Nævnene har sekretariat i den førstnævnte kommune.

Listen er udarbejdet ud fra liste over kommuner på [www.danmark.dk](http://www.danmark.dk), liste over beboerklagenævn på [www.kl.dk](http://www.kl.dk) (Kommunernes Landsforening), liste over regulerede contra uregulerede kommuner på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk) (Danmarks Lejerforening), kommunernes hjemmesider samt skriftlig og telefonisk henvendelse til mange af kommunerne.

Huslejenævn	Beboerklagenævn
Allerød	Allerød
Assens Glamsbjerg, Haarby (Sekretariat i Assens)	Assens, Glamsbjerg, Haarby
Ballerup	Ballerup
Birkerød	Birkerød
Bornholm	Bornholm
Brøndby	Brøndby
Børkop	
Dragsholm	
Dragør	Dragør
Dronninglund Brønderslev (Sekretariat i Dronninglund pr. 1/1-2006)	
Esbjerg, Bramming, Fanø, Ribe (Ribe, Bramming ind 1/1-2006 – tidligere Ribe)	Esbjerg, Bramming, Fanø, Ribe
Farum	Farum
Fjerritslev, Brovst, Pandrup, Aabybro	
Fredericia	
Frederiksberg	Frederiksberg
Frederikshavn, Læsø, Sæby	Frederikshavn, Læsø, Sæby, Skagen
Frederikssund, Jægerspris, Skibby, Slangerup, Stenløse, Ølstykke	Frederikssund, Jægerspris, Skibby, Slangerup, Stenløse, Ølstykke
Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Hundested, Helsingø (Skævinge ud 1/6-2005 → Hillerød)	Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Hundested, Helsingø (Skævinge ud 1/6-2005 → Hillerød)
Faaborg, Broby, Ringe, Ryslinge, Årslev (Ryslinge + Broby, Ringe, Årslev ind 1/1-2006)	Faaborg, Broby, Ringe, Ryslinge, Årslev (Broby, Ringe, Ryslinge, Årslev ind 1/1-2006)
Gentofte	Gentofte
Gladsaxe	Gladsaxe
Glostrup, Albertslund (fællesnævn pr. 1/1-2006)	Glostrup, Albertslund (fællesnævn pr. 1/1-2006)
Grenaa, Ebeltoft, Midtdjurs, Nørre Djurs, Rosenholm, Rougsø, Rønde	Grenaa, Ebeltoft, Midtdjurs, Nørre Djurs, Rosenholm, Rougsø, Rønde
Greve, Solrød	Greve, Solrød
Gråsten	
Haderslev, Christiansfeld, Gram (Gram ind 1/1-2006, tidligere Nørre-Rangstrup)	Haderslev, Christiansfeld, Gram, Vojens (Nørre-Rangstrup ud 1/1-2006) (Rødding ud 1/1-2006 → Vejen)
Hals	
Hammel, Hadsten, Hinnerup, Hvorslev (Hvorslev ind 1/1-2006 - se Kjellerup)	Hammel, Hadsten, Hinnerup, Hvorslev (Hvorslev ind 1/1-2006 - se Kjellerup)
Hashøj	
Haslev, Fakse, Rønnede (fællesnævn pr. 1/3-2006)	Haslev, Fakse, Rønnede (fællesnævn pr. 1/3-2006)
Hedensted, Juelsminde	
Helsingør	Helsingør
Herlev	Herlev

Huslejenævn	Beboerklagenævn
Herning, Ikast	Herning, Ikast
Hillerød, Skævinge (Skævinge ind 1/6-2005 - se Frederiksværk)	Hillerød, Skævinge (Skævinge ind 1/6-2005 - se Frederiksværk)
Hjørring, Hirtshals, Løkken-Vrå, Sindal	Hjørring, Hirtshals, Løkken-Vrå, Sindal, Brønderslev
Hobro	Hobro
Holbæk, Svinninge (Svinninge ind 1/1- 2006 )	Holbæk, Svinninge, Dragsholm, Trundholm, Tølløse, Nykøbing-Rørvig, Jernløse, Tornved (Tornved ind 1/1-2006 - se Kalundborg)
Holstebro, Struer, Thyholm, Ulfborg-Vemb, Vinderup	Holstebro, Struer, Thyholm, Ulfborg-Vemb, Vinderup
Horsens, Brædstrup, Gedved, Nørre Snede (Brædstrup ind 1/4-2006 – se Skanderborg)	Horsens, Brædstrup, Gedved, Nørre Snede
Hvidovre	Hvidovre
Høje-Taastrup	Høje-Taastrup
Hørsholm, Fredensborg-Humlebæk, Karlebo	
Ishøj	Ishøj
Jernløse	
Kalundborg, Bjergsted, Gørlev, Hvidebæk, Høng (Gørlev, Hvidebæk, Høng ind 1/1-2006)	Kalundborg, Bjergsted, Gørlev, Hvidebæk, Høng (fællesnævn pr. 1/1-2006) (Tornved, Dianalund, Stenlille ud 1/1-2006)
	Karlebo, Fredensborg-Humlebæk, Hørsholm
Kerteminde, Langeskov, Munkebo (Ullerslev ud 1/1-2006 → Nyborg )	Kerteminde, Langeskov, Munkebo, Ullerslev
Kjellerup (Bjerringbro ud 1/1-2006 → Viborg) (Hvorslev ud 1/1-2006 → Hammel)	Kjellerup (Bjerringbro ud 1/1-2006 → Viborg) (Hvorslev ud 1/1-2006 → Hammel)
Kolding, Lunderskov, Vamdrup	Kolding, Lunderskov, Vamdrup, Fredericia
Korsør	Korsør
København (5 nævn)	København
Køge, Skovbo (Skovbo ind 1/1-2006, tidligere Ramsø - se Roskilde)	Køge, Vallø
Langebæk	
Langå	
Lemvig, Thyborøn-Harboøre	Lemvig, Thyborøn-Harboøre
Lyngby-Taarbæk	Lyngby-Taarbæk
Mariager	
Middelfart	Middelfart
Møn	
Nakskov, Holeby, Højreby, Maribo, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby (Holeby, Maribo, Rødby ind 1/1-2006, tidligere Maribo)	Nakskov, Holeby, Højreby, Maribo, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby (Holeby, Maribo, Rødby ind 1/1-2006, tidligere Maribo)
Nyborg, Ullerslev, Ørbæk (Ullerslev ind 1/1-2006 - se Kerteminde)	Nyborg, Ørbæk
Nykøbing Falster, Nysted, Nørre Alslev, Saksøbing, Stubbekøbing, Sydfalster (Nysted ind 1/1-2006 – tidligere Maribo) (Saksøbing ind 1/1-2006)	Nykøbing Falster, Nysted, Nørre Alslev, Saksøbing, Stubbekøbing, Sydfalster (Nysted ind 1/1-2006 – tidligere Maribo) (Saksøbing ind 1/1-2006)
Nykøbing-Rørvig	
Næstved, Fladså, Fuglebjerg, Holmegaard, Suså (Fuglebjerg, Holmegaard, Suså ind 1/1-2006)	Næstved, Fladså, Holmegaard, Suså
Nørre-Rangstrup, Bredebro, Højer, Løgumkloster, Skærbæk, Tønder (fællesnævn pr. 1/1-2006)	Nørre-Rangstrup, Bredebro, Højer, Løgumkloster, Skærbæk, Tønder (fællesnævn pr. 1/1-2006)
Odder	Odder
Odense	Odense
Otterup, Bogense, Sønderlø	Otterup, Bogense, Sønderlø
Præstø	Præstø, Langebæk, Møn
	Ramsø, Bramsnæs, Hvalsø, Lejre, Skovbo
Randers, Nørhald, Purhus, Sønderhald	Randers, Nørhald, Purhus, Sønderhald, Mariager, Langå
Ringsted	Ringsted (Haslev ud 1/3- 2006 → Haslev)

Huslejenævn	Beboerklagenævn
Roskilde, Gundsø, Ramsø (Ramsø ind 1/1-2006) Bramsnæs, Hvalsø, Lejre (sekretariat i Roskilde pr. 1/4-2006)	Roskilde, Gundsø
Rudkøbing, Sydlangeland, Tranekær	
Ry (overgår til Skanderborg ca. 1/7-2006)	
Rødovre	Rødovre
Sejlfjord, Hadsund, Arden, Skørping	Sejlfjord, Hadsund, Arden, Skørping
Silkeborg, Gjern, Them	Silkeborg, Gjern, Them
Skagen	
Skanderborg, Galten, Hørning, Samsø (Hørning ind 1/4-2006, Ry ind ca. 1/7-2006) (Brødstrup ud 1/4-2006 → Horsens)	Skanderborg, Hørning, Galten, Ry, Samsø
Skive, Fjends, Sallingsund, Sundsøre, Spøttrup	Skive, Fjends, Sallingsund, Sundsøre, Spøttrup
Skælskør	Skælskør, Fuglebjerg, Hashøj
Slagelse	Slagelse
Sorø, Dianalund, Stenlille (Dianalund, Stenlille ind 1/1-06 – se Kalundborg)	Sorø, Dianalund, Stenlille (Dianalund, Stenlille ind 1/1-06 – se Kalundborg)
Stevns, Vallø	Stevns (sammen med Fakse og Rønnede i 2005, se Haslev)
Svendborg, Egebjerg, Gudme	Svendborg, Egebjerg, Gudme, Rudkøbing, Ærø, Sydlangeland, Tranekær
Søllerød	Søllerød
Sønderborg, Augustenborg, Broager, Nordborg, Sydals, Sundeved	Sønderborg, Augustenborg, Broager, Nordborg, Sydals, Sundeved, Gråsten
Thisted, Hanstholm, Morsø, Sydthy	Thisted, Hanstholm, Morsø, Sydthy
Tinglev, Bov, Lundtoft, Rødekro	
Tornved	
Trundholm	
Tølløse	
Tørring-Uldum	
Tårnby	Tårnby
Vallensbæk	Vallensbæk
Varde, Blaabjerg, Blåvandshuk, Grindsted, Helle, Ølgod	Varde, Blaabjerg, Blåvandshuk, Grindsted, Helle, Ølgod
Vejen, Brørup, Holsted, Rødding (Rødding ind 1/1-2006, tidligere Nørre-Rangstrup)	Vejen, Brørup, Holsted, Rødding (Rødding ind 1/1-2006 – se Haderslev)
Vejle, Jelling, Give, Billund, Egtved	Vejle, Jelling, Give, Billund, Egtved, Børkop, Hedensted, Juelsminde, Tørring-Uldum
Viborg, Bjerringbro, Karup, Møldrup, Tjele, Aalestrup (Bjerringbro ind 1/1-2006 – se Kjellerup)	Viborg, Bjerringbro, Karup, Møldrup, Tjele, Aalestrup (Bjerringbro fra 1/1-2006 – se Kjellerup)
Vissenbjerg, Ejby, Aarup, Tommerup, Nørre Aaby	Vissebjerg, Ejby, Aarup, Tommerup, Nørre Aaby
Vojens	
Vordingborg	Vordingborg
Værløse, Ledøje-Smørum	Værløse, Ledøje-Smørum
Ærø	
Århus (2 nævn)	Århus
Aabenraa	Aabenraa, Bov, Lundtoft, Rødekro, Tinglev
Aalborg	Aalborg, Brovst, Dronninglund, Fjerritslev, Hals, Pandrup, Aabybro
Aars, Farsø, Løgstør, Nibe, Nørager, Støvring	Aars, Farsø, Løgstør, Nibe, Nørager, Støvring
Aaskov, Aulum-Haderup, Brande, Egvad, Holmsland, Ringkøbing, Skjern, Trehøje, Videbæk	Aaskov, Aulum-Haderup, Brande, Egvad, Holmsland, Ringkøbing, Skjern, Trehøje, Videbæk
<b>I alt: 117 huslejenævn</b> (fordelt på 109 kommuner)	<b>I alt: 85 beboerklagenævn</b>

## Spørgeskema vedr. sager om tilsidesættelse af god skik og orden ved landets huslejenævn

1.

Huslejenævn for kommunerne: \_\_\_\_\_

Beboerklagenævn for kommunerne: \_\_\_\_\_

2.

<b>Antal sager indbragt for huslejenævnet</b> i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006	
---	--

(Antal sager fra reglerne i lejelovens kap. 12a's ikrafttræden og frem til nu)

3.

Gerningsindhold	Antal sager	Retsfølge betinget lejeforhold	Retsfølge advarsel	Retsfølge ingen retsfølge	Mediation anvendt	Forlig indgået	Under behandling
§ 79 a, stk. 1, nr. 1: Vold							
§ 79 a, stk. 1, nr. 2: Farlig adfærd							
§ 79 a, stk. 1, nr. 3: Generel utryghed m.m.							
§ 79 a, stk. 1, nr. 4: Chikane							
§ 79 a, stk. 1, nr. 5: Støj til væsentlig gene							
§ 79 a, stk. 1, nr. 6: Ødelæggelse							
§ 79 a, stk. 1, nr. 7: Vanrøgt							
§ 79 a, stk. 1, nr. 8: Husdyr til væsentlig gene							
§ 79 a, stk. 1, nr. 9: Støjende adfærd							
§ 79 a, stk. 1, nr. 10: Husdyr til gene							
§ 79 a, stk. 1, nr. 11: Anden generende adfærd							
§ 79 a, stk. 2: Husdyr i strid med lejeaftale eller husorden							

4.

	Antal sager indbragt for beboerklagenævnet i 2005
Indbragt af udlejer	
Indbragt af anden lejer	
<b>I alt</b>	

5.

<b>Antal private beboelseslejemål</b> i huslejenævnets kommune/kommuner (ca.)	
<b>Antal almene beboelseslejemål</b> i beboerklagenævnets kommune/kommuner	

6.

<b>Huslejenævnets opfattelse af hvilke forhold, der kan skyldes det lave antal af husordenssager</b>

## Vejledning til udfyldelse af spørgeskema

### Punkt 1:

Det anføres, hvilken kommune huslejenævnet omfatter.

Hvis kommunen har et fælleshuslejenævn med andre kommuner, anføres samtlige kommuner, som deltager i fællesnævnet.

Hvis kommunens beboerklagenævn har sekretariat i samme kommune som huslejenævnet, anføres det også, hvilken kommune/kommuner dette omfatter.

### Punkt 2:

Det samlede antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden, der er indbragt for huslejenævnet, siden reglerne i lejelovens kap. 12a trådte i kraft den 11. juni 2004, angives.

Min undersøgelse af sager om tilsidesættelse af god skik og orden indbragt for huslejenævnene dækker perioden den 11. juni 2004 – 10. juni 2006. Jeg håber derfor, det er i orden, at jeg medio juni 2006 sender en mail til jer for at høre, om I har fået indbragt flere husordenssager for huslejenævnet efter jeres udfyldelse af spørgeskemaet.

### Punkt 3:

#### Antal sager

Hvis huslejenævnet har haft sager om tilsidesættelse af god skik og orden, kategoriseres disse efter gerningsindholdet – dvs. det/de forhold i lejelovens § 79a, som sagen vedrører.

Hvis sagen vedrører flere gerningsindhold, så skal hvert af gerningsindholdene tælles med, således at sagen tælles med flere gange. Der kan således godt være anført flere gerningsindhold end antallet af sager.

#### Retsfølge

Det angives, hvilken retsfølge huslejenævnet pålægger lejer (lejerforholdet betinges, advarsel, ingen retsfølge pålagt).

#### Mediation

Det anføres, hvis sagens parter på huslejenævnets opfordring har benyttet sig af mediation.

#### Forlig

Det anføres, hvis parterne har indgået forlig inden huslejenævnets afgørelse.

#### Under behandling

Hvis en sag ved skemaets udfyldelse er under behandling ved huslejenævnet, så anføres dette.

### Punkt 4:

Det angives, hvor mange sager om tilsidesættelse af god skik og orden, der er indbragt for beboerklagenævnet af udlejer i 2005.

Det angives, hvor mange sager om tilsidesættelse af god skik og orden, der er indbragt for beboerklagenævnet af en anden lejer i 2005.

Det samlede antal af sager om tilsidesættelse af god skik og orden indbragt for beboerklagenævnet i 2005 angives.

**Punkt 5:**

Hvis kommunen har en idé om, hvor mange private beboelseslejemål (lejemål omfattet af lejeloven) der er i huslejenævnets kommune/kommuner, anføres dette.

Antallet af almene beboelseslejemål (lejemål omfattet af almenlejeloven) i beboerklagenævnets kommune/kommuner anføres.

**Punkt 6:**

Hvis huslejenævnet har nogen fornemmelse af, hvilke forhold der kan skyldes det lave antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden på det private udlejningsområde, så er jeg meget interesseret i at høre herom.

Såfremt I har nogle spørgsmål vedr. udfyldelsen af skemaet, så er I velkommen til at kontakte mig på [emilienielsen5@hotmail.com](mailto:emilienielsen5@hotmail.com) eller tlf.nr. 22 96 93 35.

Når spørgeskemaet er udfyldt, kan I returnere det til mig enten via e-mail: [emilienielsen5@hotmail.com](mailto:emilienielsen5@hotmail.com) eller med almindelig post til adressen:

Emilie Nielsen  
Strandvejen 65b, 1. tv.  
2100 København Ø



## E-mail sendt til alle landets huslejnævn

### Vedr. Sager om tilsidesættelse af god skik og orden

Kære Huslejenævn

Nu er perioden, som min undersøgelse dækker, udløbet (11. juni 2006).

Jeg vil derfor høre, om I har fået indbragt nogen sager om tilsidesættelse af god skik og orden, siden I talte med mig sidst og bekræftede oplysningerne via e-mail?

I må meget gerne svare på denne mail - også selvom I ikke har fået indbragt nye sager om tilsidesættelse af god skik og orden siden sidst.

Hvis I ikke på nuværende tidspunkt har besvaret min mail vedr. bekræftelse af de oplysninger, I har givet mig telefonisk, eller returneret udsendt spørgeskema, så ser jeg frem til at modtage det.

Jeg kan oplyse, at alle landets huslejenævn og beboerklagenævn har deltaget i undersøgelsen. Det skal I have mange tak for.

Der er flere af jer, der har vist interesse for specialet. Hvis I selv, jeres afdeling og/eller formand kunne være interesseret i at få en kopi tilsendt, når jeg har fået det afleveret og bedømt, så send mig blot en e-mail herom.

Tak for hjælpen alle sammen.

Med venlig hilsen

Emilie Nielsen  
Strandvejen 65b, 1. tv.  
2100 København Ø

Tlf.nr.: 22 96 93 35

E-mail: [emilienielsen5@hotmail.com](mailto:emilienielsen5@hotmail.com)

## Antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006 fordelt på landets huslejenævn

De indsamlede data er fordelt på landets huslejenævn pr. 1. maj 2006.

For kommuner, der tidligere havde et selvstændigt nævn, men nu indgår i et fælleskommunalt nævn, er data medtaget under det fælleskommunale nævn.

For kommuner, der tidligere indgik i et fælleskommunalt nævn, men som nu har selvstændigt nævn eller indgår i et andet fælleskommunalt nævn, er data medtaget under det nævn, kommunen tilhørte i perioden 11. juni 2004 – 10. juni 2006. Hvis dette nævn ikke eksisterer længere, er data i stedet medtaget under det nævn, kommunen indgår i nu, jf. oplysninger herom i bilag 1.

Huslejenævn	Antal sager
Allerød	0
Assens / Glamsbjerg, Haarby	0
Ballerup	0
Birkerød	0
Bornholm	1
Brøndby	0
Børkop	0
Dragsholm	1
Dragør	0
Dronninglund / Brønderslev	0
Esbjerg, Bramming, Fanø, Ribe	2
Farum	0
Fjerritslev, Brovst, Pandrup, Aabybro	0
Fredericia	2
Frederiksberg	3
Frederikshavn, Læsø, Sæby	0
Frederikssund, Jægerspris, Skibby, Slangerup, Stenløse, Ølstykke	0
Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Hundested, Helsingør	1
Faaborg, Broby, Ringe, Ryslinge, Årslev	0
Gentofte	3
Gladsaxe	0
Glostrup, Albertslund	0
Grenaa, Ebeltoft, Midtdjurs, Nørre Djurs, Rosenholm, Rougsø, Rønde	0
Greve, Solrød	0
Gråsten	0
Haderslev, Christiansfeld, Gram	0
Hals	0
Hammel, Hadsten, Hinnerup, Hvorslev	0
Hashøj	0
Haslev, Fakse, Rønnede	0
Hedensted, Juelsminde	0
Helsingør	0
Herlev	0
Herning, Ikast	2
Hillerød, Skævinge	0
Hjørring, Hirtshals, Løkken-Vrå, Sindal	0
Hobro	0
Holbæk, Svinninge	0
Holstebro, Struer, Thyholm, Ulfborg-Vemb, Vinderup	0
Horsens, Brædstrup, Gedved, Nørre Snede	0

Huslejenævn	Antal sager
Hvidovre	0
Høje-Taastrup	0
Hørsholm, Fredensborg-Humblebæk, Karlebo	2
Ishøj	0
Jernløse	0
Kalundborg, Bjergsted, Gørlev, Hvidebæk, Høng	0
Kerteminde, Langeskov, Munkebo	0
Kjellerup	0
Kolding, Lunderskov, Vamdrup	0
Korsør	0
København (5 nævn)	17
Køge, Skovbo	4
Langebæk	0
Langå	0
Lemvig, Thyborøn-Harboøre	0
Lyngby-Taarbæk	1
Mariager	0
Middelfart	0
Møn	0
Nakskov, Holeby, Højreby, Maribo, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby	1
Nyborg, Ullerslev, Ørbæk	0
Nykøbing Falster, Nysted, Nørre Alslev, Saksøbing, Stubbekøbing, Sydfalster	2
Nykøbing-Rørvig	0
Næstved, Fladså, Fuglebjerg, Holmegaard, Suså	0
Nørre-Rangstrup, Bredebro, Højer, Løgumkloster, Skærbæk, Tønder	0
Odder	0
Odense	9
Otterup, Bogense, Sønderlø	0
Præstø	0
Randers, Nørhald, Purhus, Sønderhald	1
Ringsted	0
Roskilde, Gundsø, Ramsø / Bramsnæs, Hvalsø, Lejre	0
Rudkøbing, Sydlangeland, Tranekær	0
Ry	0
Rødovre	1
Sejlfjord, Hadsund, Arden, Skørping	0
Silkeborg, Gjern, Them	0
Skagen	0
Skanderborg, Galten, Hørning, Samsø	0
Skive, Fjends, Sallingsund, Sundsøre, Spøttrup	2
Skælskør	1
Slagelse	0
Sorø, Dianalund, Stenlille	0
Stevns, Vallø	0
Svendborg, Egebjerg, Gudme	1
Søllerød	0
Sønderborg, Augustenborg, Broager, Nordborg, Sydals, Sundeved	0
Thisted, Hanstholm, Morsø, Sydthy	0
Tinglev, Bov, Lundtoft, Rødekro	0
Tornved	0
Trundholm	0
Tølløse	0
Tørring-Uldum	0
Tårnby	0
Vallensbæk	0
Varde, Blaabjerg, Blåvandshuk, Grindsted, Helle, Ølgod	1
Vejen, Brørup, Holsted, Rødding	0

<b>Huslejenævn</b>	<b>Antal sager</b>
Vejle, Jelling, Give, Billund, Egtved	3
Viborg, Bjerringbro, Karup, Mødrup, Tjele, Aalestrup	1
Vissenbjerg, Ejby, Aarup, Tommerup, Nørre Aaby	0
Vojens	0
Vordingborg	1
Værløse, Ledøje-Smørum	1
Ærø	0
Århus (2 nævn)	7
Aabenraa	0
Aalborg	1
Aars, Farsø, Løgstør, Nibe, Nørager, Støvring	0
Aaskov, Aulum-Haderup, Brande, Egvad, Holmsland, Ringkøbing, Skjern, Trehøje, Videbæk	0
<b>I alt</b>	<b>72</b>

## Antal sager om tilsidesættelse af god skik og orden i 2005 fordelt på landets beboerklagenævn

De indsamlede data er fordelt på landets beboerklagenævn pr. 1. maj 2006.

For kommuner, der tidligere havde et selvstændigt nævn, men nu indgår i et fælleskommunalt nævn, er data medtaget under det fælleskommunale nævn.

For kommuner, der tidligere indgik i et fælleskommunalt nævn, men som nu har selvstændigt nævn eller indgår i et andet fælleskommunalt nævn, er data medtaget under det nævn, kommunen tilhørte i 2005. Hvis dette nævn ikke eksisterer længere, er data i stedet medtaget under det nævn, kommunen indgår i nu, jf. oplysninger herom i bilag 1.

Beboerklagenævn	Antal sager i 2005		
	Indbragt af udlejer	Indbragt af anden lejer	I alt
Allerød	2	0	2
Assens, Glamsbjerg, Haarby	1	0	1
Ballerup	11	0	11
Birkerød	5	0	5
Bornholm	3	2	5
Brøndby	5	1	6
Dragør	0	0	0
Esbjerg, Bramming, Fanø, Ribe	11	0	11
Farum	5	0	5
Frederiksberg	1	1	2
Frederikshavn, Læsø, Sæby, Skagen	0	0	0
Frederikssund, Jægerspris, Skibby, Slangerup, Stenløse, Ølstykke	3	2	5
Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Hundested, Helsingør	14	1	15
Faaborg, Broby, Ringe, Ryslinge, Årslev	0	0	0
Gentofte	0	0	0
Gladsaxe	7	0	7
Glostrup, Albertslund	6	3	9
Grenaa, Ebeltoft, Midtdjurs, Nørre Djurs, Rosenholm, Rougsø, Rønde	0	0	0
Greve, Solrød	3	3	6
Haderslev, Christiansfeld, Gram, Vojens	3	0	3
Hammel, Hadsten, Hinnerup, Hvorslev	1	1	2
Haslev, Fakse, Rønnede	0	0	0
Helsingør	7	3	10
Herlev	2	0	2
Herning, Ikast	2	0	2
Hillerød, Skævinge	3	1	4
Hjørring, Hirtshals, Løkken-Vrå, Sindal, Brønderslev	5	0	5
Hobro	2	0	2
Holbæk, Svinninge, Dragsholm, Trundholm, Tølløse, Nykøbing-Rørvig, Jernløse, Tornved	6	3	9
Holstebro, Struer, Thyholm, Ulfborg-Vemb, Vinderup	0	2	2
Horsens, Brædstrup, Gedved, Nørre Snede	4	1	5
Hvidovre	7	2	9
Høje-Taastrup	7	1	8
Ishøj (antallet er et skud fra nævnets side)	(4)	(8)	(12)
Kalundborg, Bjergsted, Gørlev, Hvidebæk, Høng	4	0	4
Karlebo, Fredensborg-Humblebæk, Hørsholm	9	1	10
Kerteminde, Langeskov, Munkebo, Ullerslev	0	0	0

Beboerklagenavn	Antal sager i 2005		
	Indbragt af udlejer	Indbragt af anden lejer	I alt
Kjellerup	0	0	0
Kolding, Lunderskov, Vamdrup, Fredericia	0	3	3
Korsør	7	0	7
København	61	13	74
Køge, Vallø	7	0	7
Lemvig, Thyborøn-Harboøre	0	0	0
Lyngby-Taarbæk	0	0	0
Middelfart	0	0	0
Nakskov, Holeby, Højreby, Maribo, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby	1	0	1
Nyborg, Ørbæk	1	0	1
Nykøbing Falster, Nysted, Nørre Alslev, Sakskøbing, Stubbekøbing, Sydfalster	4	0	4
Næstved, Fladså, Holmegaard, Suså	17	1	18
Nørre-Rangstrup, Bredebro, Højer, Løgumkloster, Skærbæk, Tønder	0	0	0
Odder	0	0	0
Odense	14	1	15
Otterup, Bogense, Søndersø	1	0	1
Præstø, Langebæk, Møn	1	0	1
Ramsø, Bramsnæs, Hvalsø, Lejre, Skovbo	1	0	1
Randers, Nørhald, Purhus, Sønderhald, Mariager, Langå	1	1	2
Ringsted	3	0	3
Roskilde, Gundsø	3	0	3
Rødovre	3	2	5
Sejlfjord, Hadsund, Arden, Skørping	0	0	0
Silkeborg, Gjern, Them	4	3	7
Skanderborg, Hørning, Galten, Ry, Samsø	2	0	2
Skive, Fjends, Sallingsund, Sundsøre, Spøttrup	9	0	9
Skælskør, Fuglebjerger, Hashøj	3	0	3
Slagelse	5	0	5
Sorø, Dianalund, Stenlille	0	0	0
Stevns (sammen med Fakse og Rønnede i 2005, se Haslev)	-	-	-
Svendborg, Egebjerg, Gudme, Rudkøbing, Ærø, Sydlangeland, Tranekær	3	0	3
Søllerød	1	0	1
Sønderborg, Augustenborg, Broager, Nordborg, Sydals, Sundeved, Gråsten	8	1	9
Thisted, Hanstholm, Morsø, Sydthy	1	0	1
Tårnby	0	2	2
Vallensbæk	0	1	1
Varde, Blaabjerg, Blåvandshuk, Grindsted, Helle, Ølgod	5	1	6
Vejle, Brørup, Holsted, Rødding	0	0	0
Vejle, Jelling, Give, Billund, Egtved, Børkop, Hedensted, Juelsminde, Tørring-Uldum	8	0	8
Viborg, Bjerringbro, Karup, Møldrup, Tjele, Aalestrup	3	0	3
Vissebjerg, Ejby, Aarup, Tommerup, Nørre Aaby	0	0	0
Vordingborg	1	0	1
Værløse, Ledøje-Smørum	3	0	3
Århus	43	4	47
Aabenraa, Bov, Lundtoft, Rødekro, Tinglev	0	0	0
Aalborg, Brovst, Dronninglund, Fjerritslev, Hals, Pandrup, Aabybro	1	2	3
Aars, Farsø, Løgstør, Nibe, Nørager, Støvring	0	0	0
Aaskov, Aulum-Haderup, Brande, Egvad, Holmsland, Ringkøbing, Skjern, Trehøje, Videbæk	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>368</b>	<b>71</b>	<b>439</b>

## Huslejenævnenes vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til det lave antal husordenssager

50 huslejenævn meldte tilbage med deres vurdering af, hvilke forhold der kan være årsag til det lave antal husordenssager. Nævnenes vurderinger var så ens, at der overordnet set blev anført 11 forskellige forhold, som er kategoriseret efter svarenes generelle indhold.

Det fremgår af skemaet, hvor mange nævn der har anført det pågældende forhold i deres vurdering.

Procentangivelsen viser, hvor mange % af de 50 huslejenævn der har anført det pågældende forhold i deres vurdering

<b>Forhold, der kan være årsag til det lave antal husordenssager</b>	<b>Antal nævn</b>	<b>Procentangivelse*</b>
Manglende kendskab til reglerne	20	40 %
Det tager tid før nye lovregler slår igennem	3	6 %
Andre lejere kan ikke indbringe sag for huslejenævnet	4	8 %
Beboersammensætningen i private lejemål giver få problemer	6	12 %
Udlejer vælger selv sine lejere	1	2 %
Manglende interesse fra de private udlejere for lejernes velbefindende	3	6 %
Parterne løser selv problemerne, herunder at lejer vælger at flytte	4	8 %
De øvrige lejere er bange for at klage til udlejer	2	4 %
Huslejenævnsbehandling forlænger processen, hvis man vil af med lejer	1	2 %
Ingen eller få større private udlejningsejendomme/etageejendomme i kommunen	13	26 %
Få private lejemål i kommunen	6	12 %

\*Summen af procentangivelserne overstiger 100, da nogle af huslejenævnene har anført flere forhold.