

# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand  
Bente Frimodt-Møller, (BFM)  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Kirsten Hansen-Nord (KHN)  
Marianne Lyø Facius  
Eric Tingleff, (ET)forretningsfører,

Info:

Helene Rasmussen (HB) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune  
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen  
Beierholm, Lise Foss Nielsen  
Kenneth Madsen (KSA) driftsleder  
Maria Bylinska (MB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 4. december 2020.

**Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K3-2020.**

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 15. december 2020 kl.16.00 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K2 -2020.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Udskiftning af glastage og træværn på altanerne for alle kollektivboliger. Tilbud fra Københavns Totalentreprise og notat udarbejdet af forretningsfører medsendes.
5. Strandlunds beføjelser. Notat fra Gentofte kommune.
6. Beboerhenvendelser mv.
7. Fastsættelse af nyt møde.
8. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff



# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand  
Bente Frimodt-Møller (BFM)  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Kirsten Hansen-Nord, (KHN)  
Marianne Lyø Facius (MLF)  
Eric Tingleff (ET) forretningsfører

Info:

Helene Rasmussen (HR), Direktør i Social- og sundhed i Gentofte Kommune,  
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen  
Beierholm, Lise Foss Nielsen  
Kenneth Madsen (KM)  
Maria Buddig Bylinska (MBB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 9. september 2020.

Bente Frimodt-Møller deltog ikke i mødet.

## **Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K2-2020.**

Hermed referat af kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 8. september 2020 kl. 16.30 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1 -2020.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Konstituering af den nyvalgte bestyrelse
5. Behandling og godkendelse af budget 2021 – 2023. Budgetforslag med tilhørende 10-års vedligeholdelsesplan medsendes og gennemgås på mødet.  
Vedligeholdelsesplanen er baseret på opdateret bygningsrapport.
6. Beregningsgrundlaget for varmeberegning – ”korrektion for yderligt beliggende boliger”, medtages til drøftelse og beslutningstagning.
7. Beboerhenvendelser
8. Drøftelse af svalegangenes benyttelse efter modernisering, mv.
9. Drøftelse af altaner og træværn på kollektivboligerne og eventuel beslutning om udskiftning jfr. medsendte tilbud fra Københavns Total Entreprise.
10. Fastsættelse af nyt møde.
11. Eventuelt.

# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

## 1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

## 2. Godkendelse af referat K1-2020.

Referatet blev godkendt.

## 3. Orientering fra formand og forretningsfører.

Søren bød de nye medlemmer af bestyrelsen velkommen og der blev foretaget en præsentationsrunde. Herefter orienterede Søren om en beboersag, der har verseret i de sidste 6 måneder, og som nu har fået sin afslutning.

Eric orienterede om det nyligt overståede valg til bestyrelsen, hvor Rita Rahbek Russel, Kirsten Hansen-Nord og Marianne Lyø blev valgt. Jørgen Jakobsen blev valgt som nr. 4 og er dermed 1. suppleant, og Marianne Klyver blev valgt som 2. suppleant.

Herefter orienterede Eric om status på Svalegangsprojektet, der forløber som planlagt. Der er mange afledte problemstillinger vedrørende beboerne, som bliver løbende afviklet på de byggemøder der afholdes hver 14. dag mellem Rådgiveren, Entreprenøren og Forretningsføreren.

En kollektivbeboer har henvendt sig og forespurgt om hækken kunne fjernes eller gøres lavere ud for hendes lejlighed, så hun kan kikke ud. Det er blevet afslået af administrationen, og beslutningen bakkes op af bestyrelsen.

Gentofte kommune har godkendt kollektivboligernes regnskab 2019.

Endelig orienterede Eric om Ejerforeningens planer om at udskifte numrene i alle ejerboliger, da de er triste at se på og meget afblegede. De planlægges udskiftet til nye tilsvarende numre. Kollektivboligernes bestyrelse kan overveje om udskiftning også skal ske for kollektivboligerne.

## 4. Konstituering af den nyvalgte bestyrelse.

Rita Rahbek Russel (der fik flest stemmer) blev valgt som næstformand. Kirsten Hansen-Nord (der fik næst flest stemmer) og Rita Rahbek Russel repræsenterer Kollektivbestyrelsen i Fællescentrets bestyrelse.

## 5. Behandling og godkendelse af budget 2021 – 2023. Budgetforslag med tilhørende 10- års vedligeholdelsesplan medsendes og gennemgås på mødet.

Eric gennemgik budgettet og den tilhørende 10- års vedligeholdelsesplan.

Det er et budget der udviser uændret husleje.

Budgettet blev gennemgået konto for konto, og vedligeholdelsesplanen der er udarbejdet i henholdt til den nyreviderede Bygningsrapport, blev ligeledes gennemgået. Lånoptagelse

# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

blev drøftet. Svalegangsprojektet finansieres ved byggelån, der senere omlægges til fastforrentet 20 årigt lån når byggeriet er færdigt.

## **6. Beregningsgrundlaget for varmeberegning – ”korrektion for yderligt beliggende boliger”, medtages til drøftelse og beslutningstagning**

Der foreligger beregninger foretaget af Verdo som blev uddelt på mødet. Strandlund består af 210 lejligheder – heraf de 66 ejerboliger. Der er i alt 38 lejligheder med gavlvæg, og 172 boliger uden gavlvægge. Der er foretaget beregninger med udgangspunkt i et forbrug baseret på boliger med 20 grader. Efter en længere drøftelse besluttede bestyrelsen at indstille til ejerforeningen på Strandlund, at alle gavllejligheder på Strandlund (også Ejerboligernes gavllejligheder) kompenseres med 1064 KWH pr. år, og alle ikke-gavllejligheder tillægges et forbrug på 235KWH – ud over forbruget som måleren udviser, for at få regnskabet i balance.

## **7. Beboerhenvendelse**

Der er indkommet en klage fra en beboer, over en anden beboer på Strandlund (Kollektivboligerne). Klagen blev gennemgået på mødet, og bestyrelsen fandt ingen anledning til at foretage sig yderligere i sagen.

## **8. Drøftelse af Svalegangenes benyttelse efter modernisering, mv.**

Bestyrelsen er enige om at nuværende regler skal revideres. Beboerrepræsentanterne vil arbejde videre med dette, og overvejer i den forbindelse at udsende materiale til beboerne til høring, for at få inspiration og overblik over ønsker mv. til brugen af arealerne på Svalegangene såvel ovenfor som nede i gadeniveau.

## **9. Drøftelse af altaner og træværn på kollektivboligerne og eventuel beslutning om udskiftning jfr. medsendte tilbud fra Københavns Total Entreprise.**

Der foreligger tilbud fra Københavns Total Entreprise på udskiftning af altantage til glas svarende til svalegangenes glas, og udskiftning af altanbrædderne på samtlige altaner.

Tilbuddet udgør kr. 1.749.375,- kr. incl. moms.

Eric bemærkede, at der umiddelbart er muligheder for yderligere lånoptagelse inden for de frigjorte midler der blev frigivet i forbindelse med indfrielsen af de gamle lån 31.12. 2018.

Der arbejdes videre med sagen, og den behandles på ny i en konkret form, og hvor lånoptagelsen er afklaret.

## **10. Fastsættelse af nyt møde**

Nyt møde blev aftalt til tirsdag den 15. december 2020 kl. 16.00 i Dagligstuen.

## **11. Eventuelt.**

Kirsten oplæste nogle notater der blev drøftet. Det blev aftalt, at disse notater omskrives til et brev og sendes til Søren, der vil sørge for viderebehandling med henblik på at opnå svar.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører



## **Udskiftning af glastage og træværn på altanerne for alle kollektivboliger**

På bestyrelsesmøde for Kollektivboligerne afholdt den 8. september 2020 sag nr. 9, besluttede bestyrelsen at godkende at der arbejdes videre med udskiftning af glastage og altanbrædder på alle kollektivboligers altaner.

Sagen genoptages, idet der redegøres for finansiering mv.

Gentofte Kommunalbestyrelse godkendte på sit møde den 27. april 2020 at give samtykke til låneoptagelse på op til 20 mio. kr., og der tinglyses et tillæg til deklarationen om kommunens tilbagekøbsret, hvorefter Gentofte kommune forpligter sig til at indfri eller overtage Realkredit Danmarks lån, hvis Gentofte Kommune vælger at udnytte sin tilbagekøbsret.

Der blev ved igangsætningen af svalegangsprojektet optaget et byggelån på op til 20 mio. kr. som ved byggeriets afslutning omlægges til et fast forrentet 20 årigt lån med fast rente.

Dette renoveringsprojekt forløber som planlagt, og følger den planlagte tidsplan.

Bestyrelsen for Kollektivboligerne har efterfølgende rejst spørgsmålet om mulighederne for at få glastagene og træværnene skiftet i forbindelse med svalegangsprojektet.

Der foreligger tilbud fra samme entreprenør (Københavns Total Entreprise) der vil kunne udskifte alle altantage til glas (nuværende er polyester svarende til svalegangenes der udskiftes), og udskiftning af alle altanrækværk til nye brædder der er malet fra fabrikkens side og kan monteres direkte. Det samlede tilbud udgør ca. 1.750 t. kr.

Der vil ligge en stor fremtidig besparelse i vedligeholdelse i forbindelse med udskiftningerne, i sparet rengøring og maling mv. og i sparet arbejdstid.

Finansieringen af Svalegangsprojektet på de 20 mio. kr. udgør ifølge tilbud fra Danske Bank i 20 årigt fast forrentet lån med afdrag i 2021 ca. 1.1 mio. kr. årligt.

Ved optagelse af yderligere 2 mio. kr. d.v.s. 22 mio. kr. i samme 20 årigt fast forrentet lån med afdrag, vil andrage i alt ca. 1.240 mio. kr. årligt eller kr. 140 t. kr. mere pr. år.

Der er i budget 2021 – 2023 en finansieringsreserve på ca. 700 t. kr. hvorfor det ikke giver anledning til problemer at afholde en merudgift på 140 t. kr. til yderligere lånoptagelse.

Finansieringsreserven er fremkommet i forbindelse med indfrielsen af tidligere lån optaget i kollektivboligerne som blev færdigbetalt ved udgangen af år 2018, og omlægning af nuværende lån på oprindeligt 14 mio. kr.

Danske Bank er indstillet på at yde yderligere 2 mio. kr. til udskiftning af altantage og rækværker, under forudsætning af Gentofte Kommune garanterer for lånet.

Gentofte Kommune anmodes om godkendelse af yderligere lånoptagelse på 2 mio. kr. til samlet 22 mio. kr. som der her er redegjort for.

Eric Tingleff  
Forretningsfører



## Tilbudspriser altaner

### Renovering af Svalegange

### Priser udskiftning af glastage og træværn på altansiden, Syd- og Nordgade

Vi har modtaget følgende tilbudspriser fra Københavns Total Entreprise:

#### Glastage

Nedtagning, bortskaffelse af eksisterende tage samt  
levering og montering af nye glastage som på svalegangssiden

Pr. stk. /enkelt altan fag

kr. 9.100,00

**Alle altaner. Pris i alt**

**kr. 737.100,00**

#### Træværn

Nedtagning, bortskaffelse af eksisterende træværn samt  
levering og montering af nye træbeklædning malet i original  
Strandlund farve.

Pr. stk. /enkelt altan fag

kr. 9.200,00

**Alle altaner. Pris i alt**

**kr. 662.400,00**

Alle priser er ekskl. moms.

Med venlig hilsen

Andersson, Loran & Hvas

Henrik Andersson

P +45 2557 2557

M hga@alh.dk



## Notat om Strandlunds beføjelser

På forespørgsel fra Søren Schock Petersen, som er formand for kollektivboligernes bestyrelse, har Gentofte Kommune JURA udarbejdet dette notat omkring regler og håndtering af lejere og tvister med og imellem disse.

### Indledning

Kollektivboligerne på Strandlund er ejet af Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger. I henhold til kollektivboligernes vedtægter, udlejes kollektivboligerne af institutionen efter anvisning fra Gentofte Kommune. Lejeforholdene er omfattet af lejelovgivningens almindelige regler (lejeloven), idet der dog gælder særlige regler for lejefastsættelsen.

Kollektivboligerne er omfattet af lovgivning for lette kollektivboliger, herunder bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Kommunen fører i henhold til bekendtgørelsens kap. 6 tilsyn med institutionen, herunder blandt andet at driften af institutionen er forsvarlig og i overensstemmelse med gældende regler.

Det er institutionen (med bestyrelsen som øverste myndighed), der som ejer og udlejer udøver beføjelser over for lejerne, herunder har beslutningskompetence i relation til de enkelte lejeforhold og adfærden på ejendommen i øvrigt. Den daglige drift varetages af administrationen/forretningsføreren.

### Regler omkring husorden

Lejerne skal iagttage almindelige ordensregler i ejendommen. Dette fremgår udtrykkeligt af lejelovens § 27, stk. 2, hvorefter "*Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede*". Udlejer har pligt at sørge for, at der er ro og orden i ejendommen.

Er der ikke lavet specifikke husordensregler for ejendommen, skal lejeren iagttage almindelige normer for acceptabel adfærd. Lejelovens § 79a, indeholder regler om god skik og orden, som gælder for alle lejere. Af bestemmelsen fremgår:

*En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:*

1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
  - 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
  - 4) Når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
  - 5) Når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
  - 6) Når lejereren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
  - 7) Når lejereren vanrøger det lejede.
  - 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
  - 9) Når lejereren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
  - 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
  - 11) Når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.
- Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejereren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

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

Lokalt fastsatte husordensbestemmelser for den enkelte ejendom kan præcisere regler omkring lejernes adfærd på ejendommen og i lejemålene, men kan ikke være strengere end de almindeligt gældende husordensbestemmelser i lejelovens § 79a, da lejelovens § 79a, ikke kan fraviges til skade for lejer.

### Overtrædelse af husorden

Et lejemålet kan opsiges eller ophæves, hvis lejer har tilsidesat god skik og orden, og hvis forholdet er af en sådan karakter, at fraflytning er påkrævet, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra e (opsigelse) og lejelovens § 93, stk. 1, litra g (ophævelse). Bestemmelserne er enslydende, men ophævelse kan kun bruges i de tilfælde, hvor forholdet er af så grel karakter, at udlejer skal kunne ophæve lejemålet uden varsel.

Det er som udgangspunkt udlejer selv der vurderer, hvorvidt en adfærd er strid med husorden, herunder om udlejer mener, at der skal reageres på adfærden, hvilket kan ske på en af følgende måder:

1. Påmindelse til lejer om ophør af den adfærd som er i strid med husorden.
2. Indbringelse af sagen for huslejenævnet
3. Opsigelse af lejemålet
4. Ophævelse af lejemålet

Uanset hvilken reaktion udlejer vælger, er det udlejer, der skal bevise, at lejer ikke har iagttaget god skik og orden, herunder at forholdet er af en sådan karakter, at en evt. sanktion er påkrævet. Som bevis herfor kan udlejer fremlægge klager fra de øvrige lejere i ejendommen og fremsendte påmindelser om ophør af den generede adfærd til den pågældende lejer. Indbringes sagen for domstolene, er der desuden mulighed for vidneforklaring mm.

Det er domstolene (i lejesager benævnt "boligretten"), der i sidste ende tager stilling til, om en opsigelse/ophævelse er berettiget eller ej. Det er vanskeligt at udlede konkrete retningslinjer af retspraksis, da domstolenes afgørelser omkring opsigelse/ophævelse af lejemål pga. husordensovertrædelser altid er meget konkret begrundet, hvilket også fremgår af nedenstående eksempler fra retspraksis. Generelt er boligretten tilbageholdende med at acceptere opsigelser eller ophævelser af lejemål på baggrund af nabostridigheder, og udlejers bevisbyrde for, at der foreligger husordensovertrædelser, og at disse gør det påkrævet at lejemålet ophører, er svær at løfte.

*Eksempler fra retspraksis:*

*TBB 2009.363 B: Lejer (L) havde fra udlejer (U's) administrator modtaget en skriftlig advarsel, hvoraf det fremgik, at hun havde udvist uacceptabel adfærd, og at gentagelse heraf kunne føre til ophævelse af lejemålet efter lejelovens § 93, stk. 1, litra g. Advarslen var baseret på klager fra en nabo N og ejendommens vicevært V, der begge havde følt sig chikaneret af L. Episoden mellem L og V blev overværet af L's hjemmehjælper, og støttet af dennes forklaring fandtes det ikke bevist, at L skulle have været ubehagelig over for V. Det kunne ligeledes ikke anses for tilstrækkeligt godtgjort, at L havde optrådt verbalt og fysisk truende over for N, hvorfor retten fandt, at U i overensstemmelse med L's påstand skulle anerkende, at tildelingen af en advarsel havde været uberettiget*

*TBB 2011.201 V: Lejer (L) modtog ultimo juni 2008 fra udlejer (U's) advokat en advarsel, hvori det blev henstillet, at han ikke verbalt måtte overfuse håndværkere og en arkitekt, der var beskæftiget med arbejder på ejendommen. Endvidere blev det indskærpet L, at han heller ikke fremover måtte sende aggressive breve til de pågældende eller opsætte sedler med tilsvarende indhold i ejendommen. I tiden herefter, bl.a. i forbindelse med en besigtigelse af L's lejlighed, fremsatte L enkelte gange ringeagtstyringer over for arkitekten. Endvidere havde L i september 2008 en batalje med en anden lejer i ejendommen. Lejemålet blev herefter opsagt i brev af 20. oktober 2008. Selv om L på ny havde tilsidesat god skik og orden ved sin adfærd over for arkitekten, fandt landsretten ikke, at forholdet havde en sådan karakter, at L's fraflytning var påkrævet. Der henvises i den forbindelse til, at episoderne havde nær sammenhæng med L's utilfredshed med renoveringen af sin lejlighed. Endvidere var episoden med den anden lejer ikke omfattet af ordlyden af advarslen fra juni 2008 og kunne derfor ikke danne grundlag for opsigelse af lejemålet. U fik således ikke medhold i sin opsigelse af L*

*TBB 2009. 159: En lejer (L) reagerede på støj hidrørende fra andre, der boede eller arbejdede på ejendommen, med banken, ubehagelige tilråb og med en adfærd, der kunne opfattes som truende. En række lejere klagede derfor uafhængigt af hinanden til udlejer (U), der sendte L flere advarsler med opfordring til at ændre adfærd. Da der fortsat indkom klager, ophævede U lejemålet med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra g. For byretten skete bevisførelsen for L's overtrædelse af husordenen især ved vidneførelse af en anden beboer samt af personer, der havde oplevet enkelte ubehagelige episoder med L i forbindelse med udførelse af arbejde på ejendommen. Byretten fandt det ikke på dette grundlag tilstrækkeligt bevist, at L havde tilsidesat god skik og orden i et sådant omfang, at ophævelse af lejemålet var påkrævet. Under landsretssagen bevidnede yderligere tre beboere, at L's adfærd - også efter modtagelse af advarsel fra udlejer - havde overskredet grænserne for god skik og orden. Lejemålet blev derfor tilladt ophævet*

#### **Ad påmindelse til lejer:**

Der er ikke nogen formkrav til, hvordan en påmindelse til lejer skal se ud eller hvilke oplysninger, den skal indeholde. Det anbefales af bevismæssige årsager, at påmindelsen er skriftlig. Påmindelsen bør også indeholde oplysninger om, at (fortsat) manglende overholdelse af husorden kan føre til opsigelse/ophævelse af lejemålet eller at sagen indbringes for huslejenævnet. Endvidere bør det af påmindelsen klart fremgå, hvilke(n) konkrete handling(er) fra lejers side, der er årsag til påmindelsen.

Som det også fremgår nedenfor, er det en forudsætning for udlejers iværksættelse af de øvrige reaktioner, at der forud herfor er sendt minimum én påmindelse til lejer.

#### Ad indbringelse for huslejenævnet:

Tvister omkring manglende overholdelse af husorden kan af udlejer indbringes for huslejenævnet jf. lejelovens § 79c, jf. § 79b. Det er kun udlejer (ikke andre lejere i ejendommen), der kan indbringe sagen for huslejenævnet. Dette følger af lejelovens § 79c.

Huslejenævnets stillingtagen til en indbragt sag sker alene på baggrund af den skriftlige dokumentation, der forefindes i sagen. Der kan således ikke føres vidner eller lignende i huslejenævnet.

Finder huslejenævnet på baggrund af den skriftlige sagsbehandling i nævnet, at lejer har tilsidesat god skik og orden i henhold til lejelovens § 79a, stk. 1, har nævnet to reaktionsmuligheder:

1. lejeforholdet kan gøres betinget således at der, hvis lejeren inden for 1 år efter huslejenævnets afgørelse overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kap. 13 og 14
2. lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse i henhold til § 79a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kap. 13 og 14

En advarsel er den mildeste form for sanktion efter lejelovens § 79b. Huslejenævnet vil typisk reagere med en advarsel i de tilfælde hvor det findes godtgjort, at lejer *har* handlet i strid med husorden, men hvor forholdet ikke er af en sådan karakter eller grovhed, at lejeforholdet kan gøres betinget. En advarsel indebærer at ny(e) overtrædelse(r) af husorden kan føre til, at lejemålet enten gøres betinget efter nr. 1 (via. en ny husordenssag i huslejenævnet) eller at udlejer har mulighed for at skride direkte til opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet.

Hvis lejers overtrædelse i strid med den givne advarsel kun vedrører de i lejelovens § 79a, nr. 9-10 eller stk. 2, angivne forhold, vil udlejer alene kunne kræve lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79b, stk. 1, nr. 1. Den tidligere givne advarsel efter stk. 2, vil i så fald være at betragte som en påmindelse.

Som alternativ til en advarsel kan huslejenævnet træffe afgørelse om, at lejemålet det næste år skal være underlagt et antal betingelser for lejers adfærd. Dette er nævnets strengeste reaktionsmulighed. Overtræder lejer en af disse betingelser, vil udlejers eneste yderligere reaktionsmulighed være en opsigelse eller ophævelse af lejemålet, hvilket - hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, jf. nedenfor - kan ske uden yderligere varsel.

I praksis kan det – afhængig af den konkrete sag være vanskeligt at fastsætte ordlyden af de enkelte betingelser for lejers adfærd. På den ene side skal betingelserne formuleres så konkret, at det er klar for lejer præcis hvilke handlinger der ikke må foretages. På den anden side må betingelserne

ikke være så konkret formuleret, at lejer kan omgå disse ved eksempelvis mindre justeringer i chikanerende adfærd.

Huslejenævnet kan ikke idømme lejer en strengere sanktion end den, som udlejer har bedt om. Nævnet kan imidlertid godt gøre det modsatte. Ønsker udlejer, at lejemålet skal gøres betinget, skal udlejer derfor angive det i indbringelse.

Det er en betingelse for huslejenævnets pålæg af retsfølger, at tilsidesættelsen af husorden sker *”trods udlejers påmindelse”*, og udlejer skal derfor over for huslejenævnet kunne dokumentere, at der er fremsendt meddelelse til lejer om ophør at den adfærd, der er i strid med husordenen.

Som udgangspunkt er udlejer ikke forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet inden iværksættelse af opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

I enkelte situation er udlejer dog forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet forud for eventuelle andre retslige skridt. Dette gælder i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra e og § 93, stk. 1, litra g, i de tilfælde, som er omfattet af lejelovens § 79a, stk. 1, nr. 9 (anden støjende adfærd) og 10 (husdyrhold som ikke er til væsentlig gene) *samt stk. 2 (husdyrhold i strid med lejeaftalen eller husorden).*

Selv i de tilfælde hvor udlejer ikke er forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet, kan det være en fordel at gøre dette forinden en evt. opsigelse eller ophævelse af lejemålet. En afgørelse fra huslejenævnet kan således være et middel til at løse en konflikt med en lejer. Endvidere kan den omstændighed, at udlejer allerede har sendt en påmindelse til lejer og efterfølgende haft sagen en eller flere gange i huslejenævnet med en deraf følgende sanktion, skabe et grundlag for senere opsigelse eller ophævelse af lejemålet i form af en underbygning af, at det er påkrævet at opsiges eller ophæves lejemålet, fordi udlejers øvrige reaktionsmuligheder er udtømt.

#### Ad opsigelse af lejemålet:

Ved opsigelse gives lejer dog et varsel (3 måneder iht. lejelovens § 86), og skal således ikke fraflytte lejemålet med det samme (modsat en ophævelse jf. nedenfor).

Forud for opsigelse af lejemålet med henvisning til lejelovens § 83, stk. 1, litra e, skal udlejer i henhold til lejelovens § 79b, stk. 2, have afgivet minimum en påmindelse til lejer.

En opsigelse af et lejemålet er et meget indgribende skridt set i relation til den enkelte lejer. Der gælder derfor, at den pågældende lejers adfærd skal være af en sådan karakter, at lejers fraflytning er **påkrævet**. Vurderingen af hvorvidt lejers fraflytning er påkrævet sker på objektivi grundlag, hvorved forstås, at Udlejers eller andre beboeres egen opfattelse af, om fraflytningen er påkrævet, er uden betydning. Det skal stå klart for en udenforstående person, herunder de udenforstående dommere i boligretten, at lejers fraflytning er påkrævet. Betingelsen herom er ikke nødvendigvis opfyldt, selvom det findes dokumenteret, at lejer har overtrådt en eller flere gældende husordensregler, og at overtrædelserne er uhensigtsmæssigt for ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, andre lejere eller andre der lovligt færdes i ejendommen.



Samtidig skal boligretten objektivt vurdere, at der foreligger overtrædelser af en eller flere husordenssager. Udlejers eller andre beboeres egen opfattelse af, om der foreligger overtrædelser, eksempelvis om der er udøvet chikane, er således uden betydning, når sagen behandles i boligretten.

Hvis lejer protesterer mod udlejers opsigelse af lejemålet, har udlejer pligt til at indbringe sagen for boligretten.

Boligretten er generelt tilbageholdende med at acceptere opsigelse af lejemål på baggrund af nabostridigheder, hvilket også fremgår af den ovenfor gengivne retspraksis.

#### Ad ophævelse af lejemålet:

Ved ophævelse ophører lejemålet med det samme, og der gives ikke noget opsigelsesvarsel.

Forud for opsigelse af lejemålet med henvisning til lejelovens § 93, stk. 1, litra g, skal udlejer i henhold til lejelovens § 79b, stk. 2, have afgivet minimum en påmindelse til lejer.

En ophævelse af et lejemål er et meget indgribende skridt set i relation til den enkelte lejer. Det understreges derfor, at den pågældende adfærd skal være af en sådan karakter, at lejers fraflytning er påkrævet. Vurdering af hvorvidt lejers fraflytning er påkrævet, sker på et objektivt grundlag, hvorved forstås, at udlejers eller andre beboeres egen opfattelse af, om fraflytningen er påkrævet, er uden betydning. Det skal stå klart for en udenforstående person, herunder de udenforstående dommere i boligretten, at lejers fraflytning er påkrævet. Betingelsen herom er ikke nødvendigvis opfyldt, selvom det findes dokumenteret, at lejer har overtrådt en eller flere gældende husordensregler, og at overtrædelserne er uhensigtsmæssigt for ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, andre lejere eller andre der lovligt færdes i ejendommen. Endvidere skal det efter en objektiv vurdering være påkrævet, at fraflytningen sker *med det samme*.

Samtidig skal boligretten objektivt vurdere, at der foreligger overtrædelser af en eller flere husordenssager. Udlejers eller andre beboeres egen opfattelse af, om der foreligger overtrædelser, eksempelvis om der er udøvet chikane, er således uden betydning, når sagen behandles i boligretten.

Boligretten er i endnu højere omfang end ved opsigelser tilbageholdende med at acceptere ophævelse af lejemål på baggrund af nabostridigheder. Det anbefales derfor, at en eventuel ophævelse af et lejemål kombineres med en subsidiær opsigelse af lejemålet.

