



Reaktionsmuligheder over for uroskabende beboere

Boligorganisationen skal efter almenlejelovens § 80, stk. 1, sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om nødvendigt ophæve lejemål i forhold til lejere, der overtræder husordenen. Når en lejer overtræder husordenen, f.eks. ved trusler, vold, uacceptabel støj, chikane eller generende husdyrhold, har boligorganisationen forskellige reaktionsmuligheder afhængigt af overtrædelsens grovhed. Når bortses fra de groveste husordensovertrædelser, vil den første reaktion fra boligorganisationens side altid være en påmindelse om fremover at overholde husordenen. Derefter kan der gives en advarsel, lejeforholdet kan gøres betinget, der kan ske opsigelse eller i grovere tilfælde ophævelse af lejeforholdet. Reaktionsmulighederne står til boligorganisationens rådighed, uanset om det er lejer selv, lejers husstand eller lejers gæster, der har udvist en adfærd, der strider mod husordenen.

Opsigelse

Efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1 - 8 eller 11, kan opsigelse på grund af husordensovertrædelse ske, når lejer i følgende tilfælde udøver adfærd, der er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes på ejendommen, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet:

1. Når lejer udøver eller truer med fysisk vold overfor 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 lejer, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
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.
6. Når lejer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7. Når lejer vanrøgter det lejede.
8. Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
11. Når lejer i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer

Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, jf. § 88. Forud for en opsigelse, skal udlejer have givet lejer en påmindelse om at overholde husordenen, jf. § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 82, stk. 2.

Udover ovennævnte tilfælde kan opsigelse jf. § 85, stk. 1, nr. 4, jf. § 81, stk. 1, nr. 9 eller 10 ske:

9. Når lejer, 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.

28. oktober 2015

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Almene boliger

Slotsholmsgade 10
Post 1216 København K
Tel. 7226 8400
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Lennie Hedegaard Jakobsen
Tel. 4171 7789
Mail lhj@mbbl.dk

Ref.-nr. Dokument nr.
2014-1983 613526

For opsigelse efter sidstnævnte 2 bestemmelser er det dog et krav, at lejeforholdet forinden skal være gjort betinget, og at lejer skal have overtrådt betingelserne, jf. § 85, stk. 1, nr. 4, jf. § 82, stk. 1, nr. 1.

Ophævelse

Ophævelse af lejemålet medfører, at lejer skal flytte straks og forudsætter, at husordensovertrædelserne er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, og 8 kan ophævelse ske af samme grunde, der kan føre til opsigelse af lejeforholdet. Ved ophævelse gælder også de samme betingelser som ved opsigelse om forudgående påmindelse om overholdelse af husordenen, og eventuelt at lejer har overtrådt nærmere fastsatte betingelser for lejeforholdet. Der kræves dog mere for en ophævelse af et lejeforhold end for en opsigelse.

Derudover kan ophævelse ske, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12. Denne opsamlingsbestemmelse kan f.eks. komme i anvendelse ved særligt alvorlige husordensovertrædelser af en sådan karakter, at det ikke er rimeligt at stille krav om forudgående påmindelse fra boligorganisationens side.

Ny mulighed for at afvise og udveksle oplysninger om uroskabende beboere

En forudsætning for, at boligorganisationen kan gribe ind over for husordensovertrædelser, er, at det er muligt at identificere de personer, der overtræder husordenen. Det kan være svært, særligt hvis de lejere, der føler sig generet, ikke ønsker at vidne og på den måde medvirke til, at der kan reageres over for de uroskabende lejere.

Med en ændring af almenboligloven i december 2013 blev der med den ny § 63e skabt hjemmel til, at politiet kan oplyse boligorganisationer om domme og andre strafferetlige afgørelser vedrørende forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning for det boligområde, som den pågældende bor i, hvis det må anses for nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde. Ved samme lovændring blev der skabt større mulighed for, at en boligorganisation kan afvise uroskabende boligsøgende, som det tidligere er lykkedes at få ud af en bolig i området, samt en mulighed for at boligorganisationerne kan udveksle de nødvendige oplysninger om disse boligsøgende, som man ikke ønsker at få ind i området igen.

Mulighed for vidneførsel i fogedretten

Med henblik på hurtigere at få en lejer sat ud af lejemålet efter en ophævelse, blev der i januar 2011 vedtaget en bestemmelse i almenlejelovens § 107, stk. 3, hvorefter fogedretten kan tillade boligorganisationen at føre vidner som bevis for, at lejemålet er ophævet med rette. Tidligere var det ikke en mulighed at føre vidner i den slags sager, men med lovændringen er der givet fogedretten mulighed for at tillade vidneførsel i samme omfang som i andre sager om umiddelbare fagedforretninger. Hvis boligorganisationen kan sandsynliggøre, at lejemålet er ophævet med rette, og hvis det kan antages, at afhøring af nogle få vidner kan give tilstrækkeligt bevis for ophævelsens berettigelse, er der derfor grundlag for at sende sagen direkte i fogedretten uden forudgående dom.

Afviser fogedretten i sådanne tilfælde at tillade bevisførelse i form af vidneforklaringer, kan der være grundlag for at kære afgørelsen til landsretten. Ellers må boligorganisationen indbringe spørgsmålet for Boligretten for at få et eksekveringsgrundlag.

Dom fra Højesteret: Berettiget at ophævelse af lejemål på grund af sønners kriminalitet

I august 2013 afgjorde Højesteret ved to domme, at det var berettiget, at Brabrand Boligforening ophævede to lejemål, efter at lejernes sønner var blevet kendt skyldige i bl.a. en forsætlig ildspåsættelse af en børnehave i området. Ved ildspåsættelsen nedbrændte børnehaven med betydelig materiel skade til følge. Højesteret udtalte, at en forsætlig ildspåsættelse af den art er en misligholdelse af en sådan grovhed, at en udlejer som udgangspunkt har ret til at ophæve lejemålet, selv om ildspåsættelsen ikke er foretaget af lejeren selv, men af et medlem af lejerens husstand.

Konfliktmægling

I forbindelse med undersøgelsen af chikane og problemskabende adfærd i udsatte almene boligområder beretter flere boligorganisationer, at de benytter konflikthåndteringsmetoder eller konfliktmæglere i forbindelse med klager over andre beboeres adfærd. Nogle steder er konfliktmægling som udgangspunkt obligatorisk forud for en eventuel videreførelse af sagen til advokat eller beboerklagenævn. Der er generelt stor tilfredshed med de ordninger, og vurderingen er, at konfliktmægling både forebygger eskalering af konflikter, og at sagerne skal sendes videre til beboerklagenævn og domstole.