



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

### OM VANRØGT AF LEJEMÅL

påkrav, bevissikring, opsigelse eller ophævelse ?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

Jeg bliver ofte kontaktet af udlejere, som er i tvivl om, hvor grænsen går for manglende vedligeholdelse til der foreligger vanrøgt, og om hvordan de kan få adgang til at konstatere forholdene i lejligheden, om indholdet af afgivelse af påbud om at bringe forholdene i orden, om længden af fristerne og om hvornår der kan ske ophævelse, eller opsigelse af lejemålet. Ordet "vanrøgt" betyder en grov forsømmelse af pligten til at passe eller pleje personer eller dyr, og i dette tilfælde til at passe og pleje en bygning eller et lejemål.

Lejelovens regler om vanrøgt findes i lejelovens § 93, stk. 1, litra e, hvorefter lejemålet kan ophæves "når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand".

Bestemmelsen har en vis sammenhæng med lejelovens § 79 a, om behandling af sager i huslejenævnet om lejers tilsidesættelse af skikke og orden, hvor der i § 79, stk. 1, er en tilsvarende regel om vanrøgt, hvor en indbragt sag kan give huslejenævnet mulighed for at pålægge en retsfølge, som typisk er at gøre lejemålet betinget, hvis forholdet ikke bringes i orden, eller gentages indenfor et nærmere angivet tidspunkt på typisk 1 år. Herved bliver sagen behandlet under kategorien af klager om overtrædelse af husorden, men der er ingen pligt til først at indbringe sagen for huslejenævnet, idet en udlejer kan skride til ophævelse af lejemålet, hvis der er konstateret vanrøgt og dette er ikke bragt i orden, inden en af udlejer meddelt frist.

Det præciseres, at en udlejer selv kan vælge, om sagen først ønskes behandlet i huslejenævnet efter lejelovens § 79 a, eller om udlejer vælger at indbringe ophævelsen direkte i boligretten, idet den væsentligste forskel på huslejenævns-sagerne er, at huslejenævnet ikke kan statuere ophævelse så lejereren skal flytte, men alene gøre lejemålet betinget. Overtrædes betingelsen skal sagen indbringes for boligretten, hvis lejereren ikke flytter frivilligt.

## Hvad er vanrøgt?

Der er mange forskellige former for vanrøgt og forhold som falder ind under bestemmelsen, hvilket bedst kan illustreres ved gengivelse af en række domme, som har medført, at lejemålet har kunnet ophæves. De nævnte domme, betegnes med V, hvis de er afsagt af Vestre Landsret, og Ø, hvis de er afsagt af Østre Landsret, og B, hvis de er afsagt af en boligret:

1996 B – en lejer havde foretaget ændring af et lejemåls elinstallationer uden tilladelse. Elektricitetsrådet pålagde udlejer en lovliggørelse og dette påbud videregav udlejer til lejer, som ikke efterkom påbuddet, inden lejemålet blev ophævet.

2001 V – en lejer havde tilladelse til at holde husdyr i lejemålet. Ved indflytningen havde lejer en hundehvalp, og anskaffede sig senere en hund mere, og disse støjede og tilsvinede lejligheden med lugtgener til følge. De af udlejer afgivne påbud hjalp ikke, hvorefter lejemålet blev ophævet, og lejer blev udsat af fogeden efter ophævelse af lejemålet. Fogedudsættelse i sådanne situationer er en absolut undtagelse.

2002 V – en lejer havde i en længere årrække ikke vedligeholdt sit lejemål og herudover både fjernet et vindues- og et dørparti, hvorved en uisoleret altan blev inddraget i boligen. Da lejer ikke efter påbud bragte forholdet i orden, blev lejemålet ophævet, og blev samtidig dømt til erstatning for udgifterne til retablering af forandringen af vindues- og dørparti.

2004 V – en lejer havde i 1983 overtaget en lejlighed efter sin far, som havde lejet den i 1968. Udlejer konstaterede i 1999 i forbindelse med udførelse af arbejder på ejendommen, at lejligheden var dårligt vedligeholdt, og en ingeniør udarbejdede en beskrivelse af lejlighedens mangelfulde vedligeholdelse med tilhørende fotos, der konstaterede, at misligholdelsen var så omfattende og forudsatte udover oprydning, en grundig rengøring, inden malerarbejdet kunne udføres. Dette var anslået til en udgift på ca. kr. 175.000,00. Lejligheden var således typisk ikke vedligeholdt og malet i en meget lang periode på 20 – 30 år, og lejer var enten en særling eller et socialt tilfælde, hvilket ofte forekommer i sådanne sager.

2011 Ø – en lejers adfærd havde medført, at der opstod skimmelsvamp i en lejlighed på grund af lejers brug og adfærd, som lejer ikke efter påbud ændrede. Endvidere udviste lejer også en adfærd, der var til gene for ejendommen. Landsretten statuerede at lejer gennem længere tid ikke havde behandlet lejemålet forsvarligt, således at lejemålet kunne ophæves på grund af vanrøgt.

2013 Ø – en andelshaver efterkom ikke andelsboligforeningens påbud om udførelse og betaling af nærmere bestemt arbejde i forbindelse med en ombygning, hvorefter andelshaveren blev ekskluderet af foreningen. I den efterfølgende retssag ændredes eksklusionen til ophævelse efter LL § 93, stk. 1, litra e, om

vanrøgt, hvilket blev godkendt af landsretten. Det præciseres, at i tvister mellem andelshavere og andelsboligforeningen anvendes lejelovens regler analogt.

2014 V – et erhvervslejemål, som var anvendt til pizzeria, fik påbud om at forbedre de hygiejniske forhold i lejemålet. Der var givet påbud af kommunen, som udlejer henviste til, idet udlejeren risikerede en politianmeldelse, såfremt forholdet ikke blev bragt i orden. Lejemålet blev ophævet og lejeren udsat af fogedretten uden forudgående retssag efter den tilsvarende bestemmelse i erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 5.

2017 Ø – der blev klaget over lugtgenerne fra en lejers lejlighed, hvor udlejer efter besigtigelse konstaterede, at lejerens lovlige hundehold medførte misligholdelse, som følge af at manglende renholdelse efter hundene medførte lugtgener og herudover konstateredes manglende rengøring og risiko for skimmelsvamp. Efter påbuddet på hhv. 3 og 4 uger om at foranledige lejemålet rengjort og bringe forholdene i orden, hvilket påbud ikke blev overholdt, blev lejemålet ophævet, idet der også blev henvist til bestemmelsen i LL § 93, stk. 1, litra g, om tilsidesættelse af god skik og orden, da sagen forudgående havde været i huslejenævnet.

### **Ophævelse pga. vanrøgt:**

Som det ses af ovennævnte eksempler fra retspraksis, omfatter begrebet vanrøgt mange forskellige ting, som alt sammen kan rubriceres under ophævelsesbestemmelsen, hvortil der kræves, at der foreligger en misligholdelse, som er væsentlig. Mindre væsentlige og uvæsentlige misligholdelser kan ikke føre til ophævelse men muligvis til opsigelse.

Endvidere kan det konstateres af retspraksis, at forholdet skal have stået på et stykke tid, hvorefter udlejer har afgivet et eller flere påbud, som ikke har hjulpet.

Sådanne påbud med en frist til at bringe forholdet i orden skal afstemmes efter indholdet og omfanget af den misligholdelse, som man påbyder lejeren skal afhjælpe. Er fristen for kort, kan denne blive tilsidesat efterfølgende af domstolene og derfor ikke give adgang til en efterfølgende ophævelse.

Efter indholdet af § 93, stk. 1, litra g, er udlejeren forpligtet til at afgive et påbud, idet det bør afgives skriftligt og ved anbefalet brev, da udlejer skal kunne bevise, at påbuddet er afgivet og kommet frem til lejer.

Hvis man er i tvivl om, hvorvidt vanrøgten eller misligholdelsen er så alvorlig og omfattende, at den falder ind under lejelovens regler om ophævelse, kan man vælge at gøre gældende, at lejemålet principalt ophæves og derfor skal fraflyttes med omgående virkning, og subsidiært opsiges på grund af vanrøgt.

**Det klassiske tilfælde:**

Jeg har igennem årene haft mange sager om vanrøgt og de fleste af dem må desværre siges typisk at være ældre mennesker, ofte enkemænd, som enten er lidt særlinge eller direkte psykisk syge og som burde have haft løbende hjælp fra kommunen eller sundhedsmyndighederne. Det klassiske tilfælde omhandler en situation, hvor lejerer igennem mange år, dels samler ting sammen i stedet for at rydde op og smide ud, herunder tonsvis af aviser og reklamer, eller opbevaring af andre ting, kombineret med manglende rengøring gennem flere år, også fordi man ikke kan komme til at gøre rent.

Endvidere den lidt mere alvorlige situation, hvor der er tale om at lejerer lever af fastfood eller lignende, og opbevarer masser af affald og pizzabakker og andet som for længst burde være smidt ud som affald og som medfører lugtgener fra lejligheden.

Herudover er der typisk tale om også mange års manglende vedligeholdelse i situationer, hvor lejerer har pligten til indvendig vedligeholdelse, og ofte kan det dokumenteres, at der ikke er malet i både 10 og 20 år i lejligheden og ofte heller ikke gjort rent i mange år.

Problemerne opdages typisk i forbindelse med, at en håndværker skal udføre en reparation eller kontrollere for eventuelle utætheder eller andet, eller en person, der aflæser varme eller andet, har givet udlejerer en information om hvordan lejerers lejlighed ser ud indvendig.

Den nu opståede mistanke om vanrøgt skal kunne dokumenteres, hvilket medfører at det er nødvendigt, at udlejerer eller dennes håndværkere får adgang til lejligheden til dels at besigtige forholdene, dels optage fotos som bevisdokumentation (med lejerers accept) og dels at udlejer kan indhente tilbud fra håndværkere på såvel oprydning og renholdelse som efterfølgende malerstandsættelse og samtidig konstatering af om de mange års manglende vedligeholdelse har medført egentlige skader på ejendommen, herunder i form af vanrøgt, som lejerer skal erstatte udover at udføre vedligeholdelsesarbejderne.

Disse sager kombineres ofte med klager fra andre lejere over lugtgenerne, hvilket gør at lejemålet både kan ophæves efter reglerne om vanrøgt, men også efter reglerne om husordens overtrædelser.

**Fremgangsmåden:**

Når det er konstateret, at der foreligger vanrøgt, eller begrundet mistanke om vanrøgt, skal der for det første gives lejerer et skriftligt påbud med præcisering af, hvori vanrøgten består og hvad man påbyder lejerer at udføre. Dette bør være så detaljeret som muligt, hvorefter der skal gives en frist for udførelse af arbejdet til efterkommelse af påbuddet.

Fristen bør være tilstrækkelig lang til at lejeren har rimelig tid til at udføre, eller få udført arbejdet, og det klassiske tilfælde, hvor der både skal ryddes op og smides ud, inden man kan komme til at gøre rent og der skal være tale om en effektiv rengøring, som er nødvendig for efterfølgende at kunne male, bør påbuddet typisk være på ca. 2 uger.

Samtidig bør der varsles adgang til kontrolbesigtigelse ved udløbet af påbuddet, således at dette følges op med at udlejer og dennes maler, eller en byggesagkyndig, konstaterer om påbuddet om oprydning og rengøring er opfyldt eller ej. Ved samme lejlighed bør der ligeledes sikres noget fotodokumentation.

Såfremt lejeren ikke er hjemme, eller ikke lukker op, kan lejemålet ophæves på grund af adgangs nægtelse, hvilket følger af lejelovens § 93, stk. 1, litra c.

Konstateres det, at lejeren har opfyldt påbuddet, men ikke godt nok, og der skal foretages yderligere, bør man give lejeren dels et mundtligt påbud på stedet og notere sig om han accepterer påbuddet og dels efterfølgende fremsende påbuddet skriftligt med præcisering af hvad der mangler i opfyldelsen af det første påbud og en rimelig frist til at udføre det påbudte arbejde.

Samtidig hermed bør der igen varsles en kontrolbesigtigelse med præcisering af, at manglende adgang kan medføre ophævelse. Ved kontrolbesigtigelsen skal det herefter konstateres, at det påbudte arbejde er udført. Er dette ikke tilfældet, kan lejemålet opsiges eller ophæves efterfølgende. Er påbuddet opfyldt, følger det næste påbud om indholdet og omfanget af vedligeholdelsesarbejdet i form af malerstandsættelse, typisk af hele lejemålet m.v., samt en frist til at få det udført med præcisering af, at det skal udføres af faguddannede, momsregistrerede håndværkere. En sådan frist bør typisk være lidt længere, på i hvert fald 3 uger.

Samtidig med påbuddet varsles også kontroladgang til besigtigelse, ligesom lejeren skal dokumentere ved en kopi af fakturaen fra maleren, at der er anvendt en faguddannet, momsregistreret håndværker.

Efterkommes påbuddet ikke, kan lejemålet ophæves, eller eventuelt opsiges.

### **Ophævelse eller opsigelse:**

Det præciseres, at forskellen imellem opsigelse og ophævelse er, at hvis forholdet er af en sådan grovhed og væsentlig misligholdelse, at der kan ske ophævelse, har ophævelsen af lejemålet virkning fra tidspunktet for lejeren modtagelse af brevet med ophævelsen. Heri bestemmer udlejer selv, hvor lang en frist lejeren skal have til at flytte. Der skal ikke være nogen klagevejledning til en ophævelse, fordi denne er trådt i kraft, og dermed at lejeren er forpligtet til at flytte, men man skal efter den gældende praksis ikke forvente at fogedretten vil acceptere at gennemføre udsættelsen, idet de oftest vil henvise til boligretten, som følge af den bevisførelse der vil være nødvendig.

Er man i tvivl om, hvorvidt misligholdelsen er grov nok til at der kan ske ophævelse på grund af vanrøgt, kan man vælge subsidiært at opsigse lejemålet, også som følge af vanrøgt, men typisk med tilføjelse af overtrædelse af husordenen. Når der er tale om opsigelse, skal lejereren have en klagevejledning om, at han kan gøre indsigelse inden 6 uger efter opsigelsens modtagelse, hvorefter udlejereren inden 6 uger er pligtig til at indbringe opsigelsen for boligretten.

Det mest almindelige er dog i disse sager, at lejer gør indsigelse, hvad enten der er tale om en ophævelse eller en opsigelse, således at udlejereren typisk i begge situationer skal indbringe sagen for boligretten for at få grundlag for en udsættelse af lejemålet.

### **Hjælp fra kommunen?**

Det er min erfaring, at rigtig mange af sagerne om vanrøgt angår ældre og typisk enlige lejere, samt mere eller mindre psykiske syge lejere eller særlinge, og også enten demente personer, eller en kombination heraf.

I disse sager, hvor lejereren typisk vanskeligt har forstået fuldt ud, hvad der sker, eller slet ikke reagerer på henvendelserne, vil det oftest være hensigtsmæssigt, at forsøge at komme i kontakt med den pågældendes sagsbehandler, eller med kommunen, som har en vis pligt til at hjælpe mere eller mindre syge eller svage personer.

Det er ofte lidt svært at finde frem til, hvem man skal kontakte, og i så fald må man blot skrive til kommunen og gøre rede for problemet og bede dem om, eller opfordre dem til at tage kontakt til lejereren og hjælpe denne, meget ofte med bevilling af en rengøring og eventuel oprydning for at man kan komme i gang med sagen.

Hvis det er lykket at få kontakt til kommunen, bør man, uanset om de er villige til at hjælpe eller ej, fremover fremsende kopi af efterfølgende påbud m.v. til kommunen til orientering, således at man kan dokumentere at have gjort lidt ekstra ud af at hjælpe særligt svage og udsatte personer, som lejereren ofte er i disse sager.

### **Bevissikring:**

Som følge af at det altid vil være udlejer, som skal løfte bevisbyrden for at lejemålet er så væsentligt misligholdt, at der foreligger vanrøgt, vil det i netop denne type sager ofte være tilfældigt eller andre lejere, der sætter udlejereren på sporet af at et lejemål er groft misligholdt, eller vanrøgtet, i forbindelse med eventuelle modtagne klager fra naboer. Ligeledes vil det ofte i denne type sager være tale om lejere, der har boet i lejligheden i lang tid, og ofte også personer, som man ikke nemt kommer i kontakt med, eller som direkte er meget sky og holder sig for sig selv, eller ældre og ensomme mennesker.

I modsætning til hvad de fleste tror, nemlig at hvis en udlejer har mistanke om, at lejereren misligholder sine vedligeholdelsesforpligtelser, kan han kræve adgang til at besigtige lejligheden, har retspraksis fastslået, at dette ikke er nok til at kræve adgang for besigtigelse af lejligheden.

Afgørelser af denne type karakter træffes oftest af fogedretten, fordi udlejereren kræver adgang til at besigtige lejligheden. Det er denne praksis, som viser at der skal være en konkret anledning, f.eks. klager fra andre lejere over lugtgener fra lejligheden, eventuelt i forbindelse med ulovligt katte- eller hundehold. Ofte forekommer der også den tilfældige konstatering, at en håndværker, der har været inde i lejligheden for at udføre en reparation, eller kontrollere om der var en utæthed, der stammede fra lejligheden, eller en glarmester, der har udskiftet en punkteret termorude, har set mistænkelige forhold, eller en måler aflæser eller en VVS-installatør har skullet skifte en måler eller en termostatventil, melder tilbage til udlejer om mistænkelige forhold. I så fald kan der kræves adgang, og der bør ved hver besigtigelse sikres bevis for den misligholdelse der er tale om, hvilket typisk bedst kan gøres ved fotos, som alle i dag kan tage med sin mobiltelefon.

Herefter skal lejereren have et påbud om at bringe forholdet i orden, og til kontrol af at lejereren har efterkommet påbuddet, varsler man samtidig med påbuddet en kontrolbesigtigelse, f.eks. 14 dage efter. Også ved denne besigtigelse bør der foretages bevissikring i form af fotos.

Er der tale om en mere omfattende vanrøgt, f.eks. at lejligheden er fyldt med aviser og gammelt affald og lugter ilde på grund af manglende rengøring, hvor der typisk er manglende udluftning og mulig skimmelsvamp, skal der både afgives påbud om rengøring og om oprydning, inden man afgiver påbud om efterfølgende malerstandsættelse og eventuelt reparation af skader efter opstået skimmelsvamp, eller skader efter katte- og hundehold. Ved disse situationer skal der typisk en kontrolbesigtigelse ad flere gange, og hver gang bør man sikre sig bevis både i form af fotos, men også gerne ved at medbringe en håndværker, f.eks. en maler, hvis der er tale om manglende malerstandsættelse i en længere årrække.

Beviserne fra kontrolbesigtigelsen tjener også til, at det er nemmere at afgøre om lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel, eller kan ophæves omgående på grund af vanrøgt, ligesom den manglende efterkommelse af påbud, eller manglende adgang på grund af adgangsnægtelse vil skabe et sikkert og bedre grundlag for den efterfølgende sag, som ofte er en konsekvens i disse sager.

Ofte kommer beviset forholdsvis nemt, hvis man spørger lejereren, hvornår denne sidst har malet sin lejlighed og får det svar, at det kan lejereren ikke huske, men det er i hvert fald både 10 og 15 år siden. Mange lejere føler i den situation, at der ikke skal laves noget, fordi de ikke selv synes det er nødvendigt og føler sig tilpas, sådan som de nu har boet i mange år.

**Advokatbistand? – hvornår.**

Da denne type sager ofte er vanskelig at håndtere, og desværre også ind i mellem falder på gulvet på grund af manglende bevis, vil det være hensigtsmæssigt på et meget tidligt tidspunkt i forløbet at kontakte en advokat, og herunder naturligvis en som er vant til at håndtere lejesager.

Herved inddrages advokaten nemlig i selv at være med til at tilrettelægge den løbende fremskaffelse af beviserne og tyngden og indholdet heraf, hvorefter man dels nemmere får den nødvendige rådgivning om, hvad der er behov for, og med hvilke mellemrum og frister, og dels medvirke til at rådgive om den løbende nødvendige bevissikring, således at advokaten i realiteten er med til at opbygge grundlaget for sagen selv og derfor også vil have et vist ansvar for at rådgivningen har været god nok til at kunne holde til en tur i boligretten.

Det præciseres, at huslejenævnene ikke kan håndtere sager om opsigelse og ophævelse og at 1. instans for sådanne sager derfor er anlæggelse af en sag ved boligretten, efter at lejemålet er ophævet eller opsagt.