



AARHUS  
UNIVERSITET  
BUSINESS AND SOCIAL SCIENCES

# Sanktioner mod overtrædelser af husordenen i forskellige boligtyper

---

Dansk Selskab for Boligret

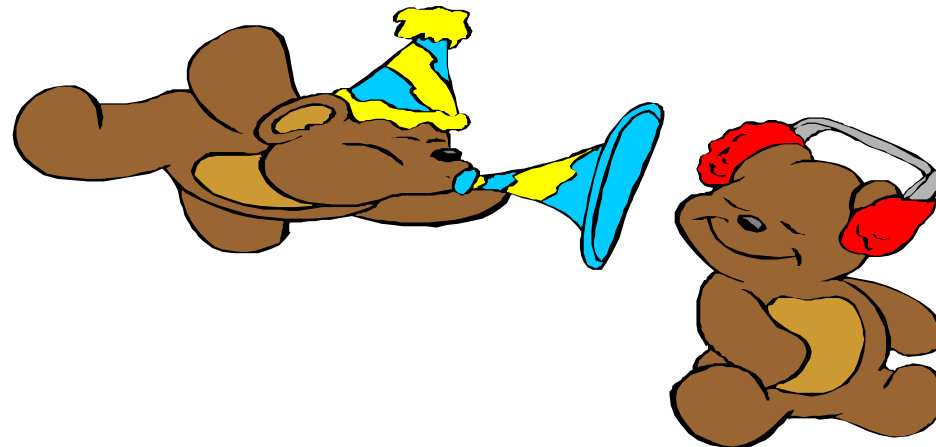
8. november 2011

pRAEISEN

# Oversigt

---

- ' Hvori består husordenen?
- ' Håndhævelse af husordenen i forskellige boligtyper
  - ' Lejeboliger
    - ' Almene
    - ' Private
  - ' Andelsboligforeninger
  - ' Ejerforeninger



# Hvilke husordensregler gælder?

## ' Individuelt udarbejdede forskrifter

- ' Vedtaget på afdelingsmøde i almene lejemål (LAB § 40)
- ' Ensidigt fastsat af udlejer i private lejemål eller evt. på beboermøde, hvor der findes beboerrepræsentation (LL § 67)
- ' Vedtaget på generalforsamling i andelsboligforening
- ' Vedtaget på generalforsamling i ejerforening

## ' Lovtekst

- ' LLA § 81 og LL § 79 a
- ' Bkg. om politiets sikring af den offentlige orden nr. 511/2005, § 3
- ' Hundeloven - lbkg. 259/2005 med senere ændringer, herunder især lov 717/2010 om forbud mod visse hunderacer

## ' Baggrundsret . almindelige normer for god adfærd

- ' LLA § 80, stk. 2, og LL § 27, stk. 2 . "andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden"

# Ordensbekendtgørelsens § 3

---

- ' Slagsmål, skrigen, råben eller anden støjende, voldelig, fornærmelig eller lignende optræden, der er egnet til at forstyrre den offentlige orden, må ikke finde sted.
- ' *Stk. 2.* Det er forbudt at udvise uanstændig eller anstødelig opførsel, der er egnet til at forulempe andre eller vække offentlig forargelse.
- ' *Stk. 3.* Det er forbudt at færdes så påvirket af alkohol eller andre berusende eller bedøvende midler, at det kan give anledning til ulempe for andre.
- ' *Stk. 4.* Begås de i stk. 1 og 2 nævnte handlinger på steder, hvortil der ikke er almindelig adgang, og medfører de forstyrrelser af den offentlige orden, kan politiet påbyde, at de bringes til ophør.

# Almene boliger

---

- ' Udlejer er pligtig at sikre +god orden+. LLA § 80, stk. 1
- ' Lejer er ansvarlig for sin husstand og enhver, som hun giver adgang til det lejede (LLA § 81, stk. 3)
- ' Overtrædelser skal have relation til +ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen+(LLA § 81, stk. 1)
- ' Påtale kan ske til boligorganisation, der kan
  - ' forsøge at løse selv og/eller give en påmindelse
  - ' indbringe sag for beboerklagenævn (LLA § 83, stk. 1)
  - ' opsige eller ophæve (LLA §§ 85, stk. 1, nr. 3, og 90, stk. 1, nr. 7)NB: Gælder dog ikke overtrædelser af LLA § 81, stk. 1, nr. 9-10, eller stk. 2, og kræver tillige forudgående påmindelse, jf. henvisning til § 79 b, stk. 2
- ' Berørte lejere kan e.o. selv indgive klage til nævn (LLA § 83, stk. 2 og 3) <sup>5</sup>

# Beboerklagenævn

- ' Beboerklagenævnet kan ved overtrædelse
  - ' give advarsel eller
  - ' gøre lejemålet betinget
- ' En betingelse, at adfærden er udvist ~~trods~~ udlejers påmindelse (LLA § 82, stk. 2)
- ' Nævnsafgørelser kan indbringes for boligret og er ikke eksigible
- ' Nævnsafgørelser kan e.o. være selvstændigt grundlag for en opsigelse eller ophævelse i tilfælde af fornyede overtrædelser (LLA §§ 84, stk. 1, nr. 4, og 90, stk. 1, nr. 8), men afgørelserne kan undergives en fuldstændig prøvelse (LLA § 106, stk. 3)



# Private lejeboliger

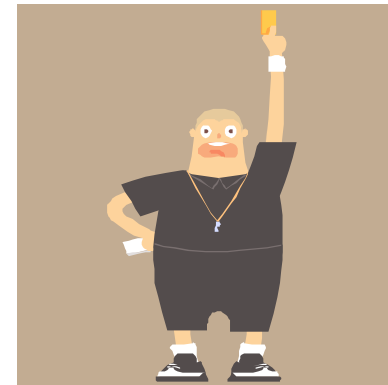
---

- ' Udlejer er pligtig at sikre +god orden+. LL § 27, stk. 1
- ' Lejer er ansvarlig for sin husstand og enhver, som hun giver adgang til det lejede (LL § 27, stk. 3, og § 79 a, stk. 3)
- ' Overtrædelser skal have relation til +ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen+(LL § 79 a, stk. 1)
- ' Påtale kan ske til udlejer, der kan
  - ' give en påmindelse
  - ' indbringe sag for huslejenævn (LL § 79 c)
  - ' opsige eller ophæve (LL §§ 83, stk. 1, litra e, og 93, stk. 1, litra g)NB: Gælder dog ikke overtrædelser af LL § 79 a, stk. 1, nr. 9-10, eller stk. 2, og kræver tillige forudgående påmindelse, jf. henvisning til § 79 b, stk. 2
- ' Berørte lejere kan *ikke* selv indgive klage til nævn

# Huslejenævn

---

- ' Huslejenævnet kan ved overtrædelse
  - ' give advarsel eller
  - ' gøre lejemålet betinget
- ' En betingelse, at adfærden er udvist ~~trods~~ udlejers påmindelse (LL § 79 b, stk. 2)
- ' Nævnsafgørelser kan indbringes for boligret og er ikke eksigible
- ' Nævnsafgørelser kan e.o. være selvstændigt grundlag for en opsigelse eller ophævelse i tilfælde af fornyede overtrædelser (LL §§ 83, stk. 1, litra f, og 93, stk. 1, litra h), men afgørelserne kan undergives en fuldstændig prøvelse (BRL § 43, stk. 5)





# Andelsboligforeninger

---

- ' Individuelle regler er normalt fastsat i vedtægter, og området reguleres derudover af almindelig foreningsret og analogi fra lejelovgivningen
- ' Andelshaver er ansvarlig for sin husstand og personer, hun giver adgang til det lejede, inkl. lejere
- ' Forudgående påkrav formentlig nødvendigt som udgangspunkt
- ' Overtrædelse må påtales af foreningen, og beslutninger om eksklusion skal træffes af generalforsamlingen, medmindre kompetencen klart er delegeret til bestyrelsen
- ' Eksklusionen har først virkning, når den er meddelt til den pågældende
- ' Ikke adgang til nævnsbehandling, men den ekskluderede må kunne kræve, at en meddelt eksklusion behandles på en generalforsamling
- ' Berettigelsen af en eksklusion kan indbringes for de almindelige domstole
- ' Eksklusion fører til tvangssalg af andelen, men sagsførelse må normalt have opsættende virkning. 9

# Normalvedtægter

- ' ABF's og EBST's standardvedtægter indeholder følgende bestemmelser:

§ 12 *+Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.+*

- ' § 21 hhv. § 20 *+ følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen: ð*

- ' D) *Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere ð .*

- ' EBST-variant af denne bestemmelse har følgende ordlyd: *+Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.+*

- ' F) *Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.+*

# Ejerforeninger

---

- ' Individuelle regler kan være fastsat i vedtægter, men findes ikke i normalvedtægten. Derudover regulering i almindelig foreningsret og muligvis i analogi fra lejelovgivningen, men der kræves mere her
- ' Særlig bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 8, hvorefter et medlem kan pålægges at fraflytte
- ' Forudgående påkrav formentlig nødvendigt som udgangspunkt
- ' Formentlig generalforsamling, der skal træffe beslutningen, medmindre kompetencen klart er delegeret, men det er bestyrelsen, der påser overholdelse af god skik og orden (NV § 9, stk. 2)
- ' Ikke adgang til nævnsbehandling el.lign., men den, der er pålagt fraflytning, må kunne kræve, at en meddelt beslutning behandles på en generalforsamling
- ' Tvister om berettigelsen af en fraflytningsbeslutning kan indbringes for de almindelige domstole

## Ejerlejlighedslovens § 8

---

- ' *Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.+*
- ' Kan bestemmelsen være fraveget (udvidet) i vedtægterne?
- ' Alene *ejeren*, der efter ordlyden kan gribes ind over for
- ' Gælder reglen tillige ved overtrædelser begået af
  - ' Ejerens husstand?
  - ' Personer, som ejeren har givet adgang til ejendommen?
  - ' Personer, der bor til leje?
- ' Reglen indeholder ikke hjemmel til at gennemføre et tvangssalg

**Afgørelser omtalt i Hans Henrik Edlunds foredrag om husordensovertrædelser i Dansk Selskab for Boligret den 8. november 2011**

*Lejeforhold*

GD 1998.45 Ø

U 2002.1630 V (T:BB 2002.324)

T:BB 2011.280 Ø

T:BB 2010.159 Ø

U2010.2605 V (T:BB 2010.637)

T:BB2011.201 V

---

T:BB 2011.629 Ø

*Andelsboligforeninger*

T:BB 1998.149 Ø

T:BB 2000.130 Ø

T:BB 2011.167 Ø

T:BB 2011.636 Ø

Kbh. Byrets dom af 17/2 2011 (BS 4B-4610/2010)

U 1987.793 H

GD 1997.23 Ø

T:BB 2005.309 B

T:BB 2005.37 Ø

*Ejerlejligheder*

U 1985.264 Ø

Niels Grubbe i T:BB 2001.111

T:BB 2001.211 B

U 2009.1110 Ø (T:BB 2009.29)

T:BB 2008.366 B

T:BB 2009.142 Ø