

## Ø.L.D. 3. april 2023 i anke 25. afd. BS-45735/2022-OLR

Trods en lejers ubehagelige opførsel kunne opsigelse ikke effektueres, da den begivenhed, som havde udløst opsigelsen, ikke havde tilstrækkelig sammenhæng med en tidligere afgivet advarsel om overtrædelse af husordenen.

Lejeren L, som i ca. 46 år havde været lejer af et lejemål i ejendommen tilhørende udlejer U, havde i flere tilfælde og under påvirkning af alkohol optrådt ubehageligt ved at overfuse andre lejere, der opholdt sig i ejendommens gårdhave. U's advokat sendte på baggrund af flere klager den 3. august 2020 en påmindelse til L, hvori var angivet, at såfremt L's adfærd over for andre beboere i gårdhaven gentog sig, ville lejemålet uden yderligere varsel blive opsagt eller ophævet. Den 24. september 2020 henvendte L sig til ejendommens administrator og anmodede om at få udleveret et vedligeholdelsesregnskab. Da hans ønske ikke umiddelbart blev imødekommet, optrådte L verbalt aggressivt over for en medarbejder hos administrator og måtte flere gange opfordres til at forlade kontoret. Samme dag opsagde U's advokat L's lejemål, med henvisning til at hændelsen på administrationskontoret udgjorde en overtrædelse af den tidligere fremsendte påmindelse, jf. [lejelovens § 171](#), stk. 1, nr. 6 (tidligere lejelovs § 183, stk. 1, litra e). Boligretten fandt, at lejemålet med rette var opsagt. Landsretten derimod fandt ikke, at hændelsen på administrationskontoret havde sammenhæng med episoderne i ejendommens gård, jf. [lejelovens § 154](#), stk. 2 (tidligere lejelovs § 79 b, stk. 2), eller at adfærden på administrationskontoret i sig selv var af en sådan karakter, at L's fraflytning var påkrævet.

(Lene Jensen, Susanne Lehrer, Daniel Brun Pedersen (kst.)) L (adv. Ulla Degnegaard, Helsingør) mod U A/S (adv. Morten Hansen-Nord, Helsingør)

### Retten i Helsingørs dom 24. november 2021, BS-43436/2020-HEL

#### Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 6. november 2020.

Sagen drejer sig om fraflytning af lejemål.

U A/S har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte dømmes til at fraflytte lejemålet X-vej, 2. th., 3000 Helsingør, pr. 31. december 2020.

Subsidiært dømmes sagsøgte til at fraflytte lejemålet X-vej, 2. th., 3000 Helsingør pr. 30. september 2021, og mere subsidiært sagsøgte dømmes til at fraflytte lejemålet X-vej, 2. th., 3000 Helsingør, senest 14 dage efter at der afsiges dom i sagen.

L har fremsat påstand om frifindelse.

## Oplysningerne i sagen

Det fremgår, at huslejenævnet ved afgørelse af 6. september 2016 tildelte L en advarsel for hans adfærd i ejendommen.

Henholdsvis den 5. oktober 2018 og den 2. maj 2019 modtog Drachmann Ejendomsadministration A/S skriftlige klager fra beboeren C over L's adfærd.

Den 3. maj 2019 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord et påkrav til L vedrørende L's adfærd over for de øvrige beboere.

Den 14. maj 2019 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord yderligere et påkrav til L vedrørende ikke-godkendt malerarbejde udført på to kælderlemme.

Henholdsvis den 20. juli 2020 og den 3. august 2020 modtog Drachmann Ejendomsadministration A/S skriftlige klager fra beboerne D og E over L's adfærd.

Den 3. august 2020 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord yderligere et påkrav til L vedrørende L's adfærd over for de øvrige beboere.

Den 24. september 2020 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord en opsigelse af lejemålet begrundet i L's adfærd på Drachmann Ejendomsadministrationskontor samme dag.

Den 23. oktober 2020 gjorde L skriftlig indsigelse mod opsigelsen, der blev modtaget af udlejer den 29. oktober 2020.

Den 31. maj 2021 modtog Drachmann Ejendomsadministration A/S en skriftlig klage fra beboeren F over L's adfærd.

Den 31. maj 2021 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord yderligere en opsigelse af lejemålet begrundet i klager modtaget over L's adfærd over for de øvrige beboere.

Det er ubestridt, at L tillige gjorde indsigelse over for opsigelsen af 31. maj 2021.

Herudover er der fremlagt en række erklæringer fra beboere.

## Forklaringer

Der er afgivet forklaring af K og L, og vidnerne D, E, G, H, F, I og J.

K har forklaret, at han er direktør i og eneejer af U A/S, der ejer udlejningsejendommen. Han har ejet selskabet i ca. 40 år. Der er tilknyttet en lukket gårdhave til ejendommen, der kun er for beboerne og erhvervslejerne. Gården bliver i det daglige passet af en beboer ved navn M. M modtager penge til krukker, gas til gasbrænder mv., og er hans øjne i gården bl.a. i forhold til skader. Der er ikke ansat en egentlig vicevært. Han fungerer selv som vicevært, da han er uddannet tømrer og har været i byggebranchen i mange år.

L har aldrig været ansat som vicevært og er aldrig blevet bedt om at passe gården. Påkravet til L af 14. maj 2019 var foranlediget af, at L af egen drift havde malet nogle kælderlemme. De havde aldrig været malet før. Lemmene skulle blot have klar olie, hvis de overhovedet skulle behandles med noget. Der har måske været perioder med alger på kælderlemmene pga. fugt, men det fjerner solen igen.

Der har løbende altid været klager over, at L har ejerforremmelser over gården. Det stilledes lidt af efter afgørelsen fra huslejenævnet af 6. september 2016, men vendte efterfølgende tilbage i stigende omfang. Han har indtrykket af, at L's tidligere underbo - en familie med børn - flyttede pga. L. Familien fortalte, at de havde mange ubehagelige oplevelser med L, og at børnene bl.a. fik skældud for kridttegninger på fliserne og deres placering af et legekøkken.

L's verbale overfuseringer er blevet voldsommere, og der er nogle lejere, der undgår gården pga. L. Problemerne med L startede efter byfornyelsen i 1996, så det har stået på i mere en 20 år. Han har aldrig selv haft dialog med L, da han ikke ønskede konfrontationen. Han har overladt det til ejendomsadministratoren.

Ejendommen har en kælder med rum til beboerne. Han holdt selv øje med kælderen. På et tidspunkt var der mange ting i kælderen - gamle cykler, kommoder mv., hvorfor han fik ejendomsadministratoren til at sende et brev med varsel til beboerne om at fjerne tingene. Der var en del ting, der blev smidt ud, men efterfølgende har der ikke været store problemer. Ejendommen har også et egentligt cykelskur i gården.

Han har i sin tid selv sat bænke ned i gården, men folk har også private havemøbler i gården. Der er ingen regler for, hvad beboerne må placere i gården, men tingene flyder ikke. De fleste lejere passer gården, så den er pæn og nydelig.

L har forklaret, at han har boet i lejligheden i ca. 46 år - han er en af dem, der har boet der længst tid. Han er 67 år, kræftsyg og har sommetider problemer med alkohol.

Han og M er »gårdmænd« i forhold til, hvad der skal være af planter mv. Han er ikke vicevært. Han og M har indkøbt pletter, og han har selv lavet blomsterkasser for egen regning. Han kan godt lide, at det ser grønt og pænt ud.

De stole, der står i gården, er hans og M's. De var en gave fra en isforretning, der engang lå i ejendommen. Han har ikke følt ejerskab over stolene, men han og L sætter selv stolene frem.

Der er ikke nogen andre i ejendommen, der vil løfte en finger, så de må selv tage deres egne stole op af kælderen. Det er ubehageligt, hvis folk bare kan tage andre folks ting. Han overfuser dog ikke nogen.

Der lå engang seks cykler og flød. Han hængte nogle kroge op i loftet i cykelskuret, som cyklerne kunne hænges på. Beboeren C blev sur over, at hans cykel var hængt op, selvom han sagtens kunne tage den ned igen og den i øvrigt var flad.

Han har ikke oplevet, at ejendomsadministratoren gør noget som helst. Han foretrækker at gøre tingene selv for at spare besværet. Han har sjældent mødt K i gården. De fleste lejere ved ikke, hvordan K ser ud.

På et tidspunkt blev naboejendommen renoveret, hvor der var meget larm og musik. Han råbte til nogle håndværkere, at de skulle dæmpe sig. Efterfølgende fik han en mail om, at han havde overfuset de personer, der sad i gården - E m.fl. Når damerne sidder i gården, går han et andet sted hen. Han kan ikke holde ud at høre på dem. De har provokeret ham flere gange.

Den dag han mødte ind på ejendomsadministratorens kontor, ville han gerne have udleveret regnskabet for den ind- og udvendige vedligeholdelse. Han havde ringet til G herom en måned forinden. Han kunne ikke finde noget om regnskabet på hjemmesiden, som han havde fået forklaret. Da han alligevel befandt sig på ...gade gik han ind for at bede om regnskabet. Han spurgte pænt, om han kunne få det. Han fik at vide, at han ikke skulle komme og spørge om noget som helst. Han spurgte dem, hvordan de kunne administrere en ejendom, som de ikke vidste, hvordan så ud. Han blev ikke overfuserende og var ikke ubehagelig. De ville dog ikke høre på ham, og

der stod en person som en slags udsmitter, der ville smide ham ud. Det endte med, at han gik. Han havde drukket en øl sammen med en havneassistent den pågældende dag.

D har forklaret, at hun har boet i ejendommen siden 2013. Vedrørende episoden beskrevet i hendes e-mail af 20. juli 2020 til advokat Morten Hansen-Nord, forklarede hun, at det skete, som det var sket mange gange før. Hun sad sammen med E i gården, da L begyndte at blande sig i deres samtale. Han satte sig tæt op af dem, og begyndte at råbe. Han påstod, at de brugte hans hynder og stole, samt at han var vicevært. Han var beruset, råbte meget højt, og stod meget tæt på dem.

Om episoden beskrevet i hendes e-mail af 3. august 2020 forklarede hun, at der skete nogenlunde det samme. L sagde, at de skulle flytte »deres fede røv«. Den dag var særlig slem. De flyttede sig flere gange, men L fulgte efter dem. Det var, så man fik spyt i hovedet, når han råbte. Hun havde oplevet episoder som disse mange gange før, hun begyndte at klage.

Hun er glad for gården, men hun tør ikke have gæster med derned. Hun opfatter det som utrygt i gården på grund af L. Hvis L er i gården, tør hun ikke gå derned alene.

L mener, at stolene i gården tilhører ham. Hun ejer ikke selv nogen havemøbler. Der er et sæt pæne hvide møbler, som tilhører nogle andre lejere. De resterende møbler tilhører hele ejendommen ifølge L. Nogle af dem er doneret af en bagerforretning.

Ved en anden episode ville L have dem til at flytte sig, da han pludselig skulle sælge stolene.

Om episoden beskrevet i F's e-mail af 31. maj 2021 forklarede hun, at hun var til stede sammen med F og E. L ankom meget beruset og begyndte at genere dem. F forsøgte at få ham til at gå uden held. L råbte op, og på et tidspunkt var hun bange for, at det ville udvikle sig til et slagsmål.

Episoderne sker om sommeren, hvor hun er i gården. Man kan ikke tage en snak med L om møblerne, da han slet ikke vil høre om det. Sidste gang han råbte op, kastede han en havesaks på bordet foran hende.

L har hjulpet med at holde gårdhaven sammen med L. Vidnet bidrager ikke selv.

E har forklaret, at hun som regel er sammen med D, når hun er i gården. Hun er helt enig i D's beskrivelse af episoden i mailen af 20. juli 2020. L kom hen, og satte sig tæt op af dem, hvorefter det udviklede sig til noget personligt fuldepjat og råberi. De sad bare at slappede af. L havde været meget fuld hen over sommeren, men ikke så meget på det sidste. Hun bryder sig ikke om at være i gården alene.

Om episoden beskrevet i D's e-mail af 3. august 2020 forklarede hun, at de sad på deres sædvanlige pladser, da L kom hen til dem og begyndte at råbe. De kunne ikke være i det, så de flyttede sig, men L fulgte efter. De forsøgte at sætte sig ved et tomandsbord for at få fred, men han fulgte stadig efter dem, hvorefter de til sidst gik op.

Om episoden beskrevet i F's e-mail af 31. maj 2021 forklarede hun, at L var meget fuld. Han begyndte at diskutere med F, hvorefter F flyttede en bænk, som L havde taget ind i gården og fjernede en presenning. Hun var bange for, om L ville gå på F. De har ikke klaget over alle de episoder, hvor L blot siger noget småpjat.

L gør noget positivt for gården, når han er ædru. Han holder og vander planterne sammen med en anden beboer ved navn L. Vidnet bidrager ikke selv, men de har sagt til L og L, at de kan gøre, hvad de vil. Det er kun, når de sidder i gården, at der er problemer med L. Hun har indtrykket af, at han ikke kan tåle, at de ikke laver noget. L har ikke været et positivt bidrag, efter han blev syg.

Møblerne i gården stammer fra en bager. Efter L's udsagn blev de givet til gården.

G har forklaret, at hun tidligere arbejdede for Drachmann Ejendomsadministration. Hun administrerede den pågældende ejendom i de ca. 8 år hun var der. Hun har mødt L en enkelt gang og talt i telefon med ham nogle gange. Der var klager over L fra starten for 8 år siden. Det var bl.a. klager over, at lejere var blevet overfuset og råbt af i gårdhaven, var blevet skubbet, og børn der var blevet overfuset.

Om episoden den 24. september 2020 forklarede hun, at hun stod ved printeren på kontoret, da L kom ind ad døren. Han råbte højt, at han ville have et regnskab, og at han var vicevært. Han sagde, at »han var krigerisk«. Man kunne både lugte og høre, at han var beruset. Hun bad ham gå og prøvede at følge ham ud, men han nægtede at gå. På et tidspunkt troede hun, at hun ville få én på hovedet.

Herefter kom hendes kollegaer H og N ud til dem. H og N forsøgte ligeledes at få L til at gå uden held. Det var først, da de truede med at ringe til politiet, og da N begyndte at indtaste nummeret hertil på sin telefon, at L valgte at gå.

Hun var bange i situationen, hvilket hun kunne mærke bagefter. Hun havde aldrig prøvet noget lignende i de 8 år hun arbejdede i ejendomsadministrationen.

Hun udleverede ikke et regnskab til L. Hun vidste ikke, hvad L mente med et vedligeholdelsesregnskab. Revisoren lavede et almindeligt regnskab, hvor der blev bogført udgifter mv. Hvis han havde ringet i forvejen, havde hun formentlig taget kontakt til udlejer og spurgt, hvilke oplysninger hun kunne udlevere. Oplysningerne er ikke tilgængelige på nettet, da ejendommen ikke har en hjemmeside. Hun har derfor heller ikke oplyst dette telefonisk til L, og hun tror heller ikke, at hendes kollegaer har.

L har altid betalt sin husleje.

H har forklaret, at han har været ansat som ejendomsadministrator hos Drachmann Ejendomsadministration siden januar 2020.

Om episoden den 24. september 2020 forklarede han, at han hørte L komme ind på kontoret, men han kunne ikke se ham. L var rolig til at starte med. Han huskede det ikke som om, at han var højtråbende fra starten.

L spurgte til et vedligeholdelsesregnskab. G svarede, at det kunne han ikke få, da det ikke var noget, hun havde ved hånden. L blev herefter mere og mere ophidset og sagde, at han blev »krigslysten«. Vidnet tænkte, at han hellere måtte gå derud for at hjælpe sammen med kollegaen N. Han ville tro, at der gik 30-45 sekunder før de gik derud. Som reaktion på deres ankomst sagde L, at »der kommer sikkerhedsvagterne«. De blandede sig ikke til at starte med, men da L nægtede at gå efter gentagne opfordringer fra G, hjalp de til. De gentog, at han skulle gå og endte med at true med at ringe til politiet, hvilket heller ikke virkede. Det virkede først, da N tog sin telefon frem og begyndte at indtaste nummeret til politiet.

L gik dog ikke af sig selv. Vidnet og N gik ind foran ham og pressede ham ud af kontoret med deres kropssprog. Han kunne ikke vurdere, om G var bange. Det ville ikke overraske ham, hvis hun var bange, da L stod ca. 1 meter fra hende.

L virkede beruset - han snøvlede og lugtede af alkohol.

F har forklaret, at han har boet i ejendommen i 21 år. Om episoden beskrevet i vidnets e-mail af 31. maj 2021 forklarede han, at han spiste frokost i gården sammen med D og E, da L ankom meget beruset. L gik først lidt rundt, men kom derefter uopfordret hen til dem og begyndte at skælde dem ud for at være dovne og dumme.

Herudover påstod L, at de sad på nogle stole, som han ejede. Dette var dog ikke korrekt, da stolene var den gamle bagerforretnings.

L var ophidset, vred og provokerende. Vidnet følte sig dog ikke truet, da han har erfaring med alkoholikere fra sin tid i Kirkens Korshær. Vidnet flyttede herefter Ls taske med øl i håb om, at L ville følge med. Det hjalp dog ikke. Vidnet tog herefter fat i Ls arm og spurgte, om han ikke skulle op at sove, hvilket heller ikke hjalp.

Til sidst havde han fået nok af Ls ævl, hvorefter han besluttede sig for at lave nogle af de ting, der skulle laves i gården. Der var bl.a. et sejl over et skur, som ejendomsadministratoren havde bedt dem fjerne et par år forinden, som han tog ned. Dette ophidsede yderligere L, der derefter tilkendegav, at han ville gå op i sin lejlighed og ringe til politiet. Politiet dukkede dog aldrig op.

L gør også en masse godt nede i gården ligesom L og vidnet selv. Han klipper og vander beplantningen. Vidnet har tidligere snakket med L om, at det er godt at han gør disse ting, men at han ikke skal brokke sig over manglende tak fra de andre beboere.

Problemerne med L opstår oftest, når han er beruset. Der har været lignende problemer med L i næsten alle årene, men det var første gang, at han klagede på skrift over L. Han har tidligere tilbudt L hjælp med at finde behandling mod alkoholmisbrug.

I har forklaret, at han kender L og nogle af de andre beboere i ejendommen. L og M passer planter, maler og sørger for, at der ser pænt ud. Han ved ikke, om der er nogen, der beder L om at gøre disse ting. Der var nogen, der snakkede om at male kælderlemmene. Han mente, at det var M, der indkøbte malingen. L har aldrig givet udtryk for, at han var vicevært. L har tidligere ryddet op i ejendommens cykelskur.

Han er ikke i tvivl om, hvornår L er beruset. Når det er tilfældet, siger han bare til L, at de kan tale videre dagen efter.

Han anser L som en hensynsfuld lejer og et plus for ejendommen. De hører aldrig noget til ham, og de bor i samme opgang. Han har hørt, at L skulle have generet andre, men han har også hørt historier om andre beboere.

J har forklaret, at hun bor i samme ejendom som L. Hendes indtryk af L er positivt. De snakker og mødes i gården eller nede på gaden. Hun har ikke oplevet problemer med L. Hun har oplevet, at han har drukket lidt for meget, men han var stadig positiv. Han kom med påskeliljer og lavede æblegrød til dem i forbindelse med sygdom. Han har altid været behjælpelig med at reparere ting. Hun opholder sig ikke så meget i gården om sommeren, men hun ved, at L ordner ting i gården. Han har bl.a. hængt hendes gamle cykel op på en krog. Han har også malet nogle låger, så de blev pæne igen. Der har været rygter om, at han har råbt af nogen, men hun har ikke hørt det.

## Parternes synspunkter

U A/S har i sit påstandsdokument anført:

»At sagsøgte væsentligt har misligholdt sine forpligtigelser som lejer til, at der skal herske god skik og orden i ejendommen,

at der har været afgivet påkrav herom adskillige gange, herunder den 3. august 2020, jf. bilag 5,

at forholdet er af en sådan karakter, at hans fraflytning fra lejemålet er påkrævet, og

at sagsøgte således er korrekt opsagt, i henhold til lejelovens § 79a, stk. 1 og § 83, stk. 1, litra e, på baggrund af episoden overfor medarbejderen hos Drachmann Ejendomsadministration den 24. september 2020.

at sagsøgte endvidere er korrekt opsagt i henhold til lejelovens § 79a, stk. 1, og § 83, stk. 1, litra e, på baggrund af episoden i ejendommens gård, søndag den 30. maj 2021. ...«

L har i sit påstandsdokument anført:

»Det gøres gældende, at L ikke har optrådt på en måde, der gør hans fraflytning påkrævet.

Det gøres gældende, at der i det højeste kan blive tale om at meddele L en advarsel

Det bestrides således, at han har overfuset eller i øvrigt generet de andre beboere.

Det gøres gældende, at uoverensstemmelser og meningsudvekslinger mellem beboere ikke berettiger til en ophævelse af lejemålet.

Huslejenævnets afgørelse af 30.08.2016 vedrører en episode, der fandt sted den 23. juni 2016.

Under sagen nedlagde udlejer påstand om, at L's lejemål skulle gøres betinget af, at der ikke opstår lignende episoder, hvor lejer overfuser de andre beboere.

Dette fandt huslejenævnet ikke grundlag for, men meddelte i stedet L en advarsel for hans adfærd i ejendommen.

Afgørelsen ses ikke indbragt for boligretten.

Afgørelsen er ikke relevant for denne sag. ...«

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

## **Rettens begrundelse og resultat**

Efter bevisførelsen finder boligretten det godtgjort, at L ved sin adfærd over for D og E i juli og primo august 2020 har tilsidesat god skik og orden på en sådan måde, at det var berettiget at meddele ham en advarsel herfor.

Boligretten finder det ligeledes godtgjort, at L efter at have modtaget denne advarsel på ny har tilsidesat god skik og orden ved sin adfærd over for G, H og N på Drachmann Ejendomsadministrations kontor den 24. september 2020.

Boligretten finder tillige, at disse forhold havde en sådan karakter, at L's fraflytning var påkrævet.

Herefter og idet oplysningerne om, at L også bidrager positivt til vedligeholdelsen af gårdhaven ikke kan føre til andet resultat, finder boligretten allerede af disse grunde, at betingelserne for at opsiges lejemålet har været opfyldt.

Herefter og da U A/S' advokats opsigelsesbrev af 24. august 2020 med tilstrækkelig klarhed angiver opsigelsesgrundene, tages U A/S' påstand til følge, dog således at L's fraflytningstidspunkt fastsættes til senest den 28. februar 2022, kl. 12.00.



Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 22.000 kr., af retsafgift med 1.600 kr. og af vidnegodtgørelse med 290 kr., i alt 23.890 kr. U A/S er ikke momsregistreret.

## Thi kendes for ret

L skal senest den 28. februar 2022, kl. 12.00, være fraflyttet lejemålet X-vej, 2. th, 3000 Helsingør.

L skal til U A/S betale sagsomkostninger med 23.890 kr.

...

## Østre Landsrets dom

### Påstande

*Appellanten, L*, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse, således at han ikke skal fraflytte lejemålet X-vej, 2. th, 3000 Helsingør.

*Indstævnte, U A/S*, har principalt påstået dommen stadfæstet, subsidiært at L dømmes til at fraflytte lejemålet X-vej, 2. th, 3000 Helsingør, senest 14 dage efter afsigelse af endelig dom i sagen.

### Supplerende sagsfremstilling

Ved mail af 20. juli 2020 indgav beboerne i ejendommen, A, D og E, følgende klage vedrørende L til udlejers advokat Morten Hansen-Nord:

»Idet vi henviser til Deres skrivelse af 3. maj 2019, skal vi meddele, at vi nu igen har problemer med L. Da vi sad i gårdhaven lørdag den 18. juli, blev vi overfuset af L på det groveste. Han var meget fuld og råbte bl.a. op om, at vi ikke måtte sidde i hans stole og puder. Det skal her bemærkes, at de stole og puder vi sad i ikke tilhører ham, men en anden lejer. Han råbte også op, om at vi aldrig lavede noget og at han aldrig fik ros for sit arbejde! Derefter gik han over til uforskammede, personlige kommentarer. Vi prøvede at ignorere ham og fortsætte vor samtale, men han satte sig ved siden af os og råbte op, så det var umuligt for os at føre en samtale. Det var helt umuligt at få ham til at holde op, så til sidst blev det så ubehageligt, at vi blev nødt til at gå.

Det er så kedeligt, at vi ikke kan være i fred i gårdhaven, da vi ellers nyder meget at sidde der om sommeren, men at blive råbt til på sådan en uforskammet måde ødelægger humøret. Vi håber, der kan gøres noget ved det og hører gerne nærmere.«

Ved mail af 3. august 2020 indgav D og E på ny klage vedrørende L til advokat Morten Hansen-Nord. Af klagen fremgik:

»I fortsættelse af vor e-mail den 20. juli 2020 skal vi meddele, at L igen lørdag den 1. august 2020 gjorde det umuligt for os at opholde os i gårdhaven. Som sædvanligt var han meget fuld og råbte uforskammetheder ad os. Han satte sig tæt op ad os, så det var umuligt for os at føre en samtale p.gr.a. hans råberi. Vi flyttede rundt i gårdhaven seks gange for at slippe for ham, men hver gang fulgte han efter. Udover de personlige uforskammetheder, han kommer med, råber han op om, at det er hans gård, han er vicevært og vi skal ikke sidde i hans stole og hynder. Det skal selvfølgelig bemærkes, at hverken stolene eller hynderne er hans.

Som De kan se, er det efterhånden umuligt at opholde sig i gårdhaven, medmindre man vil udsættes for hans perfiditeter.«



På baggrund af klagerne af 20. juli og 3. august 2020 fremsendte advokat Morten Hansen-Nord den 3. august 2020 følgende påmindelse til L:

»Vedr.: Klager over din opførsel.

Med henvisning til mit brev af 3. maj 2019 må jeg beklageligvis meddele, at jeg igen har modtaget flere klager over din opførsel i ejendommen, idet der er klaget over, at du adskillige gange overfuser de øvrige beboere, når de opholder sig i gårdhaven, herunder råber af dem.

Den opførsel overfor de øvrige beboere vil ikke længere blive accepteret og jeg skal fremhæve, at du tidligere har modtaget flere skriftlige advarsler om din opførsel i ejendommen, hvorfor jeg desværre må meddele, at såfremt der sker gentagelser af din opførsel, vil dit lejemål uden yderligere varsel blive opsagt/ophævet med den virkning, at du skal fraflytte lejemålet, jf. [lejelovens § 83](#), stk. 1, litra E og [§ 93](#), stk. 1, litra G.«

Den 24. september 2020 opsagde advokat Morten Hansen-Nord L's lejemål. Af opsigelsesbrevet fremgik:

»Vedr.: Lejemål X-vej, 2. th. - Opsigelse

Du har tidligere modtaget påkrav omkring din opførsel i ejendommen, seneste påkrav er den 3. august 2020, hvor du havde overfuset nogle øvrige beboere i ejendommen.

Dags dato har du overfuset den medarbejder i Drachmann Ejendomsadministration, som udlejer har ansat til at forestå administrationen af ejendommen. Herunder været truende overfor hende, og i øvrigt efter at du er blevet opfordret til at forlade kontoret, først gjorde dette efter at der blev oplyst, at der ville blive ringet til politiet, hvis ikke du straks forlod ejendommen. Dette er en væsentlig misligholdelse i forhold til dine forpligtigelser som lejer i ejendommen, og på denne baggrund opsiges dit lejemål med 3 måneders varsel, således til fraflytning pr. 31. december 2020. Opsigelsen sker, idet du væsentlig har tilsidesat de regler, der gælder for god skik og orden i ejendommen, jf. [lejelovens § 79 A](#), stk. 1, og [§ 83](#), stk. 1, litra E, og forholdet er af en sådan karakter, at din fraflytning fra lejemålet er påkrævet.

Opsigelse varslet er således 3 måneder.

I henhold til [lejelovens § 87](#), skal jeg meddele, at såfremt du ikke vil godkende opsigelsen, skal du senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til dig, fremsætte skriftlige indsigelser overfor mit kontor. Udlejer må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen.«

Den 23. oktober 2020 fremsatte L skriftlig indsigelse mod opsigelsen, og den 6. november 2020 anlagde udlejer sag ved boligretten.

## Forklaringer

Der er afgivet supplerende forklaring af L og K.

L har forklaret bl.a., at baggården, der hører til ejendommen, er Helsingørs flotteste baggård. Det er ikke noget udlejer har sørget for. Han og L har stået for at passe gården gennem mange år.

Den episode, hvor han strøede salt ud i gården, startede med, at udlejer kom med en gasbrænder til at fjerne ukrudt med. M, der gik med gasbrænderen, havde svært ved at styre flammen og brændte andet end ukrudt af. Han købte derfor noget salt og strøede det ud i gården, hvor der var ukrudt, for at få det til at forsvinde. C, der bor i ejendommen, så, at han strøede salt ud og mente, at han ødelagde planterne i gården.

Han er bekendt med, at beboerne C, F, D, og E har klaget over ham. Det er de samme fire personer, der klager over ham hver gang. Han ved ikke, hvorfor de klager over ham. De andre lejere i ejendommen er uforstående over for klagerne. Det samme er de ansatte i Røde Kors-butikken, som også har et lejemål i ejendommen. Butikkens ansatte har hjulpet ham, og han har hjulpet dem. Tidligere lå der en indisk restaurant i ejendommen. Dem havde han heller ikke problemer med. Han har et godt forhold til de fleste lejere i ejendommen.

Han er kunstmaler og har 300-400 billeder i sin lejlighed, som er indrettet som et galleri. Det er fysisk umuligt for ham at flytte. Hans sygdom er i forværring. Han har en konsultation på Herlev Hospital om 5 dage. Han har ikke kræfter til at pakke sine ting ned i flyttekasser. Han har ingen venner, og han tyr til alkohol, når han føler sig uretfærdigt behandlet. Det er psykisk nedbrydende for ham, når han modtager breve fra udlejers advokat.

Indtil 2016 fik han tilsendt vedligeholdelsesregnskaber vedrørende ejendommen. Det er hans opfattelse, at udlejer har pligt til at fremsende vedligeholdelsesregnskaber. Der skal sættes et vist beløb af pr. lejlighed til vedligeholdelse. G fra udlejers ejendomsadministrator oplyste ham telefonisk om, at han kunne finde regnskaberne på ejendommens hjemmeside. Han er imidlertid ikke digital. Han gik derfor forbi administrators kontor for at bede om en udskrift af vedligeholdelsesregnskabet. Inden da havde han sammen med en havneassistent drukket en enkelt øl og måske lidt mere, men han var ikke beruset. Han stod ikke så tæt på G, at hun havde grund til at føle sig truet eller være bange for ham.

K har forklaret bl.a., at han har været ejer af ejendommen i ca. 40 år. Han ejer også andre ejendomme. Ejendommen omfatter 12-15 boliglejemål og 6 erhvervslejemål med butikker. Ejendommens gård er på størrelse med en parcelhusgrund på ca. 500-600 m<sup>2</sup>. Gården er ikke kæmpestor, og man kan ikke gemme sig i et hjørne for at få fred og ro. Han har aldrig modtaget klager over manglende vedligeholdelse af ejendommen, og han har ikke modtaget klager over andre beboere end L. Han kommer i ejendommen 2-3 gange om ugen, hvor han går en runde, herunder i gården.

Han har i august 2022 modtaget nye klager over L fra beboere i ejendommen. De har klaget over, at han har overfuset dem, fordi de har brugt hans møbler i gården. Der blev også afgivet en ny skriftligt påmindelse i den forbindelse. Han har selv observeret, at der på nogle af møblerne i gården er blevet påsat mærkater med teksten »min stol må ikke bruges«. Han har fra flere lejere fået oplyst, at de ikke længere tør bruge gården, og at de forlader gården, hvis L kommer.

Det er en bestemt gruppe af beboere, der klager over L. Det drejer sig om 4-5 personer. Det er de lejere, som bruger gården, der klager over ham. Klagerne angår alene verbale udfald. L har aldrig være voldelig, men han har været højtråbende. Det har desuden generet nogle af beboerne, at L har opladet sin elcykel ved brug af en fælles elforsyning.

Der er et cykelskur i gården, og der er plads til alle cykler. Der er pænt og ordentligt i skuret. Han har ingen indvendinger mod, at beboerne hænger deres cykler op i loftet i skuret.

Der bliver ført et vedligeholdelsesregnskab for ejendommen. Han kan ikke svare på, om G ved, hvad et vedligeholdelsesregnskab er. Regnskabet bliver ikke sendt ud til lejerne, men lejerne kan selv bede om at få det udleveret fra ejendomsadministrator.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om udlejers opsigelse den 24. september 2020 af L's lejemål var berettiget, jf. den dagældende lejelovs § 83, stk. 1, litra e, jf. § 79 a, stk. 1. Opsigelsen skete med henvisning til udlejers påmindelse af 3. august 2020 til L om at overholde god skik og orden i ejendommen, jf. den dagældende lejelovs § 79 b, stk. 2, jf. § 79 a, stk. 1, der havde baggrund i to klager af 20. juli og 3. august 2020 over L's højtråbende adfærd og overfusning af andre beboere i ejendommen.

Det er ubestridt, at lejelovens formelle krav til opsigelsen er iagttaget.

Efter bevisførelsen tiltrædes det, at det er bevist, at L ved sin adfærd over for beboerne D og E i ejendommens gård den 18. juli og 1. august 2020 tilsidesatte god skik og orden på en sådan måde, at det var berettiget at meddele ham en påmindelse om overholdelse af god skik og orden.

Det tiltrædes endvidere, at det er bevist, at L efter at have modtaget påmindelsen på ny tilsidesatte god skik og orden ved sin adfærd den 24. september 2020 over for medarbejdere hos udlejers ejendomsadministrator.

Landsretten lægger til grund, at episoden den 24. september 2020 på ejendomsadministrationskontoret udsprang af L's utilfredshed med ikke at få udleveret en udskrift af ejendommens vedligeholdelsesregnskab. Episoden havde således ikke sammenhæng med episoderne i ejendommens gård, som gav anledning til påmindelsen den 3. august 2020. Herefter, og efter en samlet vurdering af karakteren af episoden den 24. september 2020 og varigheden af L's lejemål, finder landsretten, at forholdet ikke er af en sådan karakter, at L's fraflytning er påkrævet.

Den omstændighed, at udlejer også før og efter opsigelsen den 24. september 2020 har modtaget klager over L's opførsel i ejendommen, kan ikke føre til et andet resultat.

L's påstand om frifindelse tages derfor til følge.

#### *Sagsomkostninger*

Efter sagens udfald skal U A/S i sagsomkostninger for begge retter betale 36.000 kr. til L. Af beløbet er 35.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 1.000 kr. til dækning af retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

### **Thi kendes for ret**

Byrettens dom ændres således, at L frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal U A/S inden 14 dage betale 36.000 kr. til L. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.