



## Ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet udøvet af lejers børn.

En lejeaftale mellem en udlejer og en lejer anses for at være et længerevarende kontraktsforhold, som ikke umiddelbart kan opsiges eller ophæves fra udlejers side. Ligesom i ethvert andet kontraktsforhold har begge parter påtaget sig forpligtigelser – udlejer skal stille lejemålet til rådighed for lejer, og lejer skal drage omhu for lejemålet og betale leje. Hvis en lejer misligholder lejemålet, eksempelvis ved manglende lejebetaling, foreligger der en misligholdelse, som udløser de almindelige misligholdelsesbeføjelser. Hvis misligholdelsen er væsentlig, kan lejemålet ophæves. Manglende lejebetaling anses altid for væsentlig misligholdelse.

Et af de områder, som ofte giver anledning til problemstillinger, er ophævelse som følge af overtrædelse af god skik og orden. Bestemmelsen findes i lejelovens § 93, stk. 1, litra g og henviser til lejelovens § 79a, stk. 1, som definerer overtrædelse af god skik og orden som:

- i) Udøvelse af eller trussel om vold
- ii) Farlig adfærd, fx ved opbevaring af våben eller farefremkaldende materialer i det lejede
- iii) Adfærd, som medfører generel utryghed, forræelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko
- iv) Udøvelse af chikane
- v) Udøvelse af uacceptabelt støj til væsentlig gene
- vi) Ødelæggelse af ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer
- vii) Udøvelse af vanrøgt
- viii) Husdyr til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare/frygtfremkaldelse
- ix) Udøvelse af støjende adfærd til gene, som ikke er omfattet af punkt v)
- x) Udøvelse af adfærd, som i øvrigt er til gene

Forholdene skal være til gene for ejendommen, udlejer, udlejers ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Det vil være en konkret vurdering, om der kan ske ophævelse på grund af overtrædelse af god skik og orden.

Udøvelse af kriminalitet omfatter ikke kun lejer selv, men også lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det

lejede. Det, der ifølge retspraksis er afgørende, er, om lejers fjernelse er ”påkrævet”. Det fremgår af praksis, at retten bl.a. lægger vægt på, om ophævelse er nødvendigt for at undgå gentagelse af den udøvede kriminalitet, og om kriminaliteten medfører en dom for overtrædelse af straffeloven. Ophævelse som følge af kriminalitet udøvet af lejers hjemmeboende børn har givet anledning til fortolkning i praksis af, hvornår lejers (forælders) bortfjernelse er berettiget/nødvendig.

I en afgørelse (trykt i tidsskriftet for Bolig og Bygge T.B:B 2002.425V) havde lejers hjemmeboende, voksne søn udøvet vold mod en anden lejer i ejendommen. Det var usikkert, om sønnen var tilregnelig på tidspunktet for udøvelse af vold, og han blev indlagt på psykiatrisk hospital. Da sønnen ikke skulle tilbage og bo i lejemålet, var ophævelse af lejemålet ikke berettiget. I en anden afgørelse (trykt i Grundejernes Domssamling GD 2003.217B) havde lejers søn fra lejemålet skudt med et luftgevær og ramt nogle børn. Sønnen fik en straf på betinget fængsel i 30 dage. Da der var tale om et enkeltstående tilfælde, og da sønnen var fraflyttet ejendommen umiddelbart efter skudepisoden, var ophævelse af lejemålet ikke berettiget.

I august 2013 afsagde Højesteret en afgørelse, hvor ophævelse af en lejers lejemål var berettiget på grund af lejers søns grove kriminalitet i bebyggelsen. Den 8. februar 2010 blev lejers søn idømt fængsel i 3 år og 6 måneder for bl.a. ildspåsættelse i en børnehave tilhørende boligforeningen og røveri begået tæt på boligområdet, foretaget i oktober/november 2008. Den 8. marts 2010 – en måned efter dommen – opsagde udlejer lejemålet. Boligretten og Landsretten fandt, at ophævelsen var berettiget. Sagen blev herefter indbragt for Højesteret. Højesteret foretog en vurdering af, om lejers fjernelse var påkrævet i henhold til Almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 12. Højesteret fandt, at forsærlig ildspåsættelse var så grov en misligholdelse, at udlejer som udgangspunkt var berettiget til at ophæve lejemålet. Højesteret lagde på den ene side vægt på, at lejeren havde boet i lejemålet i mange år uden problemer, at lejer havde to hjemmeboende børn, og at ophævelsen først skete halvandet år efter ildspåsættelsen (først efter dommen). På den anden side lagde Højesteret vægt på, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet, og dermed risikoen for gentagelse af kriminalitet til gene for udlejer. Højesteret bemærkede, at der ikke forelå nærmere oplysninger om, hvor sønnen skulle bo efter afsoning, herunder om han skulle flytte hjem til lejer igen, og at sønnens tilknytning til ejendommen ikke var (tilstrækkeligt) begrænset



ADVOKATFIRMAET  
**DRACHMANN**

*Et godt råd giver tryghed*

Skolegade 24 · 4800 Nykøbing Falster  
Telefon 54 84 50 50 · [www.drachmann.com](http://www.drachmann.com)



på ophævelsestidspunktet. På baggrund af disse forhold fandt Højesteret, at ophævelsen var berettiget.

Som det (også) fremgår af den nye afgørelse fra Højesteret, er der udstukket nogle parametre ved ophævelse som følge af kriminalitet, som lægges til grund ved vurdering af, om en ophævelse er berettiget, hvis der er tale om lejers børn. Det vægtes særligt, om barnet er blevet boende i lejemålet efter den udøvede kriminalitet, eller om barnet må påregnes at flytte tilbage til ejendommen efter endt afsoning.



*Spørgsmål kan rettes til*  
**Advokat**  
**Christina Gjervig Iversen**  
*ci@drachmann.com*