



RETTEEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 29. juni 2023

Sag

(advokat Jakob Brandgård Busse)

mod

(advokat Andreas Kolind Andersen)

og sagerne

og

(advokat Andreas Kolind Andersen)

mod

(advokat Jakob Brandgård Busse)

Denne afgørelse er truffet af dommer Christian Wenzel med boligdommerne Maria Kjærulff Berth og Thit Korsbæk Thopsøe-Jensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 21. april 2022.

Sagen drejer sig om ophævelse og opsigelse af et boliglejemål.

Udlejerne,

, har nedlagt følgende påstande:

I : Stadfæstelse af huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2022, således at lejer skal anerkende, at lejemålet er betinget pr. 24. marts 2022, jf. dagældende lejelovens 79b, stk. 1, nr. 1.

I : Lejer tilpligtes at fraflytte lejemålet Toftegårds Alle , 2500 Valby, straks, subsidiært at lejer tilpligtes at fraflytte lejemålet Toftegårds Alle 2500 Valby, med et af retten fastsat passende varsel.

I : Lejer tilpligtes at fraflytte lejemålet Toftegårds Alle , 2500 Valby, straks.

har i alle tre sager nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

, lejer, har siden den 15. juli 1995 lejet lejligheden Toftegårds Alle , 2500 Valby af udlejerne

Den 20. maj 2021 gav udlejerne følgende indskærpelse til lejer:

”Vi har modtaget en skriftlig klage over, at du ikke overholder god skik og orden i ejendommen.

Ifølge klagen forekommer der meget støj fra lejligheden. Der bliver smækket med døre og der er højlydte skænderier. Derudover er der lugtgener af

Vi skal bede dig overholde ejendommens husorden ved at stoppe denne adfærd og iagttage god skik og orden i ejendommen.

Vi gør dig opmærksom på, at du som lejer har pligt til at overholde god skik og orden i ejendommen. Det står beskrevet i lejelovens bestemmelser i § 79 a, Du må heller ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere.
..."

Den 2. juni 2021 klagede lejerens underbo, _____, over larm og støj hos lejereren om natten.

Den 4. juni 2021 gav udlejerne lejereren en advarsel, om at man ville indbringe sagen for Huslejenævnet, hvis man på ny modtog klager. Klagerne var beskrevet således:

"Vi har igen modtaget klager over, at du overtræder god skik og orden i ejendommen.

Klagerne omfatter høj musik og larm til sen på aftenen i hverdagene. Derudover er vi blevet gjort opmærksomme på at der opholder sig en hund i lejemålet, uden nogen tilladelse. Den bedes bortskaffes omgående.
..."

Lejereren gjorde indsigelse herimod.

Den 9. juni 2021 klagede _____ på ny over larm hos lejereren. Udlejererne orienterede den 28. juni 2021 lejereren om, at sagen ville blive indbragt for Huslejenævnet. Af brevet fremgår:

" ...

Vi har ved brev af den 20. maj 2021 og 4. juni 2021 gjort dig opmærksom på din pligt til at overholde god skik og orden i ejendommen. Vi modtager fortsat klager over din adfærd og kan derfor konstatere, at du ikke har efterkommet vores påmindelser, hvorfor vi nu finder det nødvendigt at indbringe klagesagen for Huslejenævnet.

Udover at have modtaget klager over støjende adfærd og hold af hund, er udlejer ligeledes gjort bekendt med, at der har været udvist en truende adfærd overfor de øvrige beboere. Udlejer er endvidere gjort bekendt med, at der er sket salg af stoffer fra lejemålet, hvilke har resulteret i en anholdelse. Stofferne har været opbevaret ejendommens loftrum.

Det er totalt uacceptabelt, at der udføres kriminalitet fra lejemålet. Du skal forventet, at lejemålet ophæves, såfremt du eller din husstand dømmes for et strafbart forhold begået nær ved eller i ejendommen, hvori dit lejemål er beliggende, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra j.

På baggrund af de seneste klager samt en lang historik med klagesager, indbringes sagen for huslejenævnet med henblik på at gøre dit lejemål

betinget, således at lejemålet kan opsiges eller ophæves, hvis der igen sker overtrædelse af god skik og orden.
 ...”

Den 14. september 2021 blev idømt 4 måneders
 fængsel for besiddelse og salg af hash og skunk i følgende forhold:

” ...
 ved den 9. juni 2021 ca. kl. 11.00 på sin bopæl beliggende Toftegårds Allé i København at have været i besiddelse af 408,4 gram hash og 10,13 gram skunk med henblik på Videreoverdragelse.
 ...

ved den 9. juni 2021 kort forud for ca. kl. 11.00 at have solgt ikke under 1.390,98 gram hash til et ukendt antal købere i Københavnsområdet for 139.098,- kr., hvilke penge tiltalte blev fundet i besiddelse af ved sin anholdelse på adressen Toftegårds Allé i Valby.
 ...”

Af rettens begrundelse fremgår:

” ...
 Retten finder på baggrund af den fundne mængde euforiserende stoffer, det høje kontantbeløb, pakningen af stofferne og de fundne genstande, herunder at tiltalte tidligere er straffet for Videreoverdragelse af hash, og at tiltalte ikke havde nogen forklaring på, hvor kontanterne stammede fra, at det er ubetænkeligt at lægge til grund, at de fundne 408,4 gram hash og 10,13 gram skunk var med henblik på Videreoverdragelse. Retten finder med samme begrundelse, at det er ubetænkeligt at lægge til grund, at kontantbeløbet på 139.098 kr. stammede fra hashsalg af 1.390,98 gram hash. ...”

Huslejenævnet traf den 24. marts 2022 afgørelse om at gøre lejemålet betinget.
 Af huslejenævnet redegørelse fremgår:

” ...
 Lejeforholdet begyndte den 15. juli 1995.

Udlejer har oplyst, at huslejenævnet ved afgørelse af 4. januar 2012 tidligere har givet lejer en advarsel, som følge af lejers adfærd. Udlejer gør gældende, at udlejer efterfølgende har modtaget klager over lejers støjende adfærd, hvorfor udlejer har fremsendt flere påbud til lejer i årene 2016, 2018, 2020 og 2021.

Udlejer har vedlagt klager fra flere lejere i ejendommen, hvoraf fremgår, at lejer fortsat har en støjende og generende adfærd.

Udlejer har oplyst, at de i maj 2021 har modtaget flere klager telefonisk om støj og uroligheder, som skaber utryghed for beboerne.

På baggrund af klagerne har udlejer den 20. maj 2021 sendt lejer et påbud om overholdelse af ejendommens gældende husorden. Det fremgår af påbuddet, at udlejer er blevet opmærksom på, at der forekommer meget støj fra lejers lejemål i form af smækken med døre og højlydte skænderier samt lugtgener.

Den 2. juni 2021 har udlejer modtaget en klage over lejers adfærd. Af klagen fremgår, at der kommer meget larm fra lejers lejlighed i form af ting som bliver tabt på gulvet, latter og høje stemmer. Klager beskriver, at der er et rend i opgangen og at elevatoren hele tiden kører op og ned.

På baggrund af klagen har udlejer den 4. juni 2021 sendt lejer en påmindelse om overholdelse af husordenen. Af påbuddet fremgår blandt andet, at udlejer er blevet opmærksomme på, at lejer holder hund i lejemålet, uden nogen tilladelse. Det fremgår ligeledes at udlejer er blevet opmærksomme på, at der fortsat forekommer larm fra lejers lejemål.

Den 8. juni 2021 gør lejer indsigelse mod klagerne, og oplyser at hun føler sig chikaneret.

Den 9. juni 2021 modtager udlejer endnu en klage over lejers støjende og generende adfærd. Af klagen fremgår, at der kommer meget larm fra lejers lejlighed i form af skænderier, smækken med døre, trampen og råb. Det fremgår ligeledes af klagen, at der blev indgivet en anmeldelse til politiet på grund af støjen, men da politiet kom, var lejer faldet til ro. Af klagen fremgår endvidere, at der er mistanke om at lejer opbevarer stoffer på loftet/loftslemmen.

Udlejer sender herefter den 28. juni 2021 endnu en påmindelse til lejer. Udlejer advarer lejer om ophævelse af lejemålet, og informerer lejer om at sagen indbringes for huslejenævnet.

...

Udlejer har herefter den 11. januar 2022, 19. januar 2022 og 20. januar 2022 modtaget klager. Det fremgår af klagerne at lejers adfærd ikke er uændret. Det fremgår ligeledes af klagerne, at politiet har været tilkaldt efter husspektakel i lejers lejemål.

Nævnet har herefter afholdt møde med parterne den 24. februar 2022. Til stede ved mødet var lejer, repræsentanter fra udlejer, boligrådgiver og to klager.

...

En klager tilføjede, at lejers larm er eskaleret efter at lejers søn er flyttet ind i lejemålet. Klager oplyser, at de har været udsat for chikane fra lejers gæster, der ringer på om natten og sparker på dørene. Klager oplyser, at det er meget utryghedsskabende at bo i området på grund af lejer. Klager oplyser endvidere, at der bliver solgt stoffer fra lejemålet.

En anden klager bekræfter¹ lejers støjende og utryghedsskabende adfærd.

Lejer afviser påstanden om, at der bliver solgt stoffer fra hendes lejemål. Lejer oplyser i den forbindelse, at hendes søn er fraflyttet lejemålet.
 ...”

klagede på ny den 31. marts 2022 over skænderier fra lejemålet. Samme dato klagede også over råben.

Den 6. april 2022 ophævede, hhv. opsagde udlejerne lejemålet med følgende ordlyd:

” ...
 Ved afgørelse af den 24. marts 2022 har huslejenævnet besluttet at gøre dit lejemål betinget, således, at lejemålet kan opsiges eller ophæves, hvis du inden for et år efter afgørelsen på ny har en støjende og utrygskabende adfærd.

Udlejer har torsdag den 31. marts 2022 modtaget klager fra to øvrige lejere, om støjende adfærd i form af råben/skænderier og trampen hen over gulvet.

På den baggrund skal jeg hermed ophæve dit lejemål efter lejelovens § 93, stk. 1, litra h. Ophævelsen medfører, at du er forpligtiget til straks at fraflytte lejemålet. De bedes derfor straks og senest den 19. april 2022 kl. 12 fraflytte og rydde lejemålet og aflevere nøglerne til ejendommens vicevært.

Hvis fraflytning ikke sker som angivet, må du forvente, at der uden yderligere varsel vil blive taget skridt til at få dig udsat ved fogedens hjælp, hvilket vil medføre omkostninger, som du skal betale.

Yderligere opsiger jeg hermed lejemålet med tre måneders varsel efter lejelovens § 83, stk. 1, litra e, med den begrundelse, at du ikke har iagttaget god skik og orden i ejendommen og med henvisning til afgørelsen af den 24. marts 2022. Opsigelsen medfører, at lejemålet ophører den 1. august 2022.

Det bemærkes, at opsigelsen alene afgives for det tilfælde, at du ikke på grundlag af ophævelsen kan udsættes af lejemålet ved umiddelbar fogedforretning.

Vil du ikke godkende opsigelsen, skal du inden 6 uger efter modtagelsen af dette brev skriftlig gøre indsigelse til mig.
 ...”

Den 7. april 2022 klagede på ny med følgende ordlyd:

” ...
 Igen i aften er der høj snak, trampen og bumpen hen over gulvet, ja jeg tror er der. virker fuldstændig ligeglad, hun opfører sig som hun hele tiden har gjort. Hun må have svært ved at sætte sig ind i hvordan andre mennesker reagerer på hendes opførsel

..."

Lejeren gjorde den 26. april 2022 indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen.

Den 29. april 2022 klagede på ny over følgende:

" ...

Min svigerdatter oplevede i dag d. 29/4 kl. 12.18, at der først var bump i gulvet på det bagerste værelse. Der blev kastet rundt med noget. Min svigerdatter oplevede at sengen hun lå i, rystede. Skænderiet varede i mere end 1/2 time. Der blev sagt "du skal ikke slå mig" og der hørtes gråd fra lejligheden. Døren blev smækket. Min svigerdatter blev nervøs, da episoden var voldsom for hende.

..."

Den 30. november 2022 klagede til udlejerne. Af klagen fremgår:

" ...

Nu er den ved at være gal igen hos . Der kommer tiltagende flere gæster, lit sent om aftenen, som taler meget højtlydt. Nu holder sønnen 51 igen samt hans kæreste og når ikke er hjemme har han gæster på besøg. Der er kort sagt igen et rend i den lejlighed med megen uro samt der bliver røget meget underligt tobak, det lugter grimt. Så alt er godt på vej mod "det gamle" desværre.

..."

Den 9. december 2022 ophævede udlejerne atter lejemålet med følgende ordlyd:

" ...

I henhold til Retten på Frederiksbergs dom af den 14. september 2021 er din søn, , straffet med fire måneders ubetinget fængselsstraf for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer.

blev dømt for at være i besiddelse af over 400 gram euforiserende stoffer på lejemålets adresse Toftegårds Allé , 2500 Valby. blev også dømt skyldig for at have solgt mindst 1.390,98 gram hash til et ukendt antal købere i Københavnsområdet.

Dommen vedlægges.

Som følge af ovenstående dom, skal jeg hermed ophæve lejemålet i henhold til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, da lovovertrædelsen er begået i dit lejemål.

Jeg skal derfor anmode dig om at fraflytte og rydde lejemålet senest 8 dage fra dato.

..."

Lejeren gjorde den 19. december 2022 indsigelse mod denne ophævelse.

skrev den 30. marts 2023 følgende til udlejernes advokat:

" ...

Kan fortælle at larmen fortsætter primært sen aften og at sønnen bor der permanent nu. Vi er vidne til druk og larm, fuldmandssnak og en følelse af ikke at være tryk i eget hjem

Vi regner med at vi skal mødes med dig inden vi skal i retten, idet vi har bekymringer i forhold til vores ovenbo. Sønnen tilhører et miljø hvor der færdes rockere og vi er bekymrede for vores sikkerhed/fremtid efterfølgende.

Det er ikke særlig rart at tænke på idet vi tidligere er konfronteret med typer, som vi går en kæmpe bue udenom.

..."

Den 30. maj 2023 klagede på ny over larm og håndgemæng i lejligheden:

" ...

Jeg vil hermed informere dig om, at der, i fredags, den 26.05.2023 har været en del ballade med lejers søn.

Ved ca. 15-tiden råbte og skreg sønnen og man kunne høre, at der var håndgemæng i lejligheden (har fået oplyst, at han havde været voldelig overfor sin kæreste.

Nogle beboere alarmerede politiet, som hurtigt kom til stedet. Det lykkedes imidlertid sønnen at flygte gennem gården. Senere på aftenen vendte han tilbage og råbte og skreg igen i lejligheden.

Flere beboere var meget urolige over disse optrin, der var voldsomt ubehagelige. Jeg tænker at ovenstående skal tilføjes "sagen"

I øvrigt er jeg, der bor lige over , voldsomt generet af at sønnen dagligt ryger diverse stoffer, så som hash, men også stærkere sager, angiveligt kokain/heroin. Det er en gammel bygning og disse dampe siver op til mig og der er dage, hvor han ryger det rigtigt meget og disse dage bliver jeg fysisk dårlig af det med hovedpine og forhøjet puls og blodtryk.

De andre beboerne der skal i retten den 15/6 har spurgt om jeg vil gå med. Dette tør jeg simpelthen ikke, idet jeg bor alene og ingen mand har, og ved at sønnen er helt fra den når han tager stoffer og har psykotiske træk. Jeg frygter at han vil tage alvorligt hævn på dem der har været i retten. Hørte at kæresten spurgte ham om noget der lød som "hvad hvis din mor bliver smidt ud?", hvorpå han råbte adskillige gange "Så smadrer jeg det hele her".

..."

Den 30. maj 2023 klagede

ligeledes. Af klagen fremgår:

”Jeg har netop overhørt gennem dørtelefonen/set gennem dørspionen, at der hos naboen (lejrl.) blev solgt et narkotika til en person, der ringede på dørkaldeanlægget med et distinkt kaldesignal. Kunden skulle købe 'milkshake'.
Tidspunkt: 30. maj 2023 ca. kl. 16:10”

Forklaringer

har forklaret, at hun flyttede ind i lejligheden sammen med sine to drenge . s flyttede i 2011 og i 2014. Hun har siden da boet alene i lejligheden. Hun havde tidligere sovet i stuen, men da flyttede, fik hun et soveværelse, og da flyttede, fik hun et gæsteværelse.

Hendes lejlighed ligger til højre. Man går ind til en fordelingsgang, som fører hen til værelser, toilet, køkken og stue. Hendes nabo har brugsret til hele altanen, selv om den også dækker hendes lejlighed.

har også råbt ad hende, fordi hun åbnede sit køleskab om natten. har haft mange klager – hun begyndte at klage, tre måneder efter hun flyttede ind. Det har været over en masse bagateller, fx at hun havde flasker eller en pose stående.

Hun ved ikke, hvad den første klage kan være kommet af. Hun hverken smækker med dørene eller tramper i gulvet.

Hun mener ikke, at hendes søn har et misbrug. Han kan godt lide at ryge en joint en gang imellem. I 2021 var der corona-nedlukning, og nogle gange kom på besøg, så de kunne hygge sig og lave mad. Han overnattede en gang imellem, måske en gang om ugen eller hver 14. dag. har haft en lejlighed ved Langgade Station og i Vanløse. Han har boet flere steder. Han har haft en lille weekendtaske med rene underbukser hos hende.

Hun kan ikke genkende, at de har skændtes eller råbt, men elevatoren har måske kørt lidt oftere. De unge mænd skulle måske ud at købe smøger eller pizza, og der var mere aktivitet, end når hun var der alene. Hun har ikke noget stereoanlæg – hun har to transistorradioer, som ikke kan spille højt. De har ikke trampet eller råbt eller skreget.

Foreholdt klagen fra bilag 10 forklarede hun, at hun havde gået og været meget nervøs. Hun har virkelig gået stille, og der var ikke noget skænderi 5 dage efter afgørelsen. Hun havde sagt til , at han ikke engang måtte gå i badesandaler, fordi nogen havde klaget over trampen. var

også påpasselig, når han var på besøg. Klagen i bilag 13 kan hun heller ikke genkende.

Der er tre naboer, som klager. Hun mener, at det er chikane, og at de har rottet sig sammen mod hende. Hun ved ikke, hvorfor de gør det. Måske er de misundelige over, at hun sad og hyggede sig under corona-nedlukning.

Hun arbejder som psykiatrisk sygeplejerske i Brøndby. Det har hun gjort i mange år. kommer ikke i lejligheden, når hun ikke er der. Hendes bror besøger hende 3-4 gange om året, og hendes ven besøger hende også.

Den 26. maj kom der uanmeldt besøg. ekskæreste var bare selv kommet op i opgangen om natten. Hun lukkede hende ind, og var der. De sagde, at hun skulle gå, men det ville hun ikke. Hun sagde, at hun lige ville blive i 5 minutter. Hun blev helt psykotisk og råbte og skreg og sparkede på dørene. Politiet kom. Hun har selv beklaget det bagefter. har aldrig slået ekskæresten, men hun har nogle gange slået

Hun vidste ikke til, at havde hash på hendes bopæl. Hun vidste godt, at han blev anholdt på hendes bopæl, mens hun var hjemme. Politiet kom med hunde og fandt stofferne i hendes gæsteværelse. De var også oppe på loftet, men der var ikke noget. Hun fik ikke henvendelser fra udlejer efterfølgende om det. havde ellers vedhæftet en artikel om, at var blevet anholdt, til udlejer havde en gang imellem overnattet i hendes gæsteværelse, måske en gang om måneden.

har lige nu nøgle til lejligheden, men det havde han ikke dengang. Han har fået nøglen, så han kan passe på hende, for hun lider af depression. Hun må også have haft nøgle, dengang hvor han blev anholdt. Han hjælper hende med alting, for hun kan ikke noget. Han laver også mad til hende og sørger for, at hun får noget at spise.

Hun har en kolonihave i Sydhavnen. Hun må ikke overnatte derude, men hun er tit derude.

Foreholdt at der i dommen står, at har bopæl hos hende, forklarede hun, at han ikke havde flyttet sin adresse, som han skulle, da han fik sin egen bopæl.

har forklaret, at hun er advokat og ansat hos DEAS, som er administrator i lejemålet. Beboerne i lejemålet har været meget frustrerede over, at DEAS som administrator ikke har gjort mere ved sagen. Sagen blev derfor forelagt hende, da der allerede var sendt to påbud, og hun indbragte sagen for huslejenævnet.

Hun deltog i Huslejenævnets møde. Underboen og naboen deltog i mødet sammen med _____, men overboen følte sig ikke tryk ved at deltage. Parterne forklarede sig under mødet, og det var klart, at det var nogle frustrerede lejere. Der var høj musik, og _____ søn var i lejligheden. Der var mange besøgende, der var fester og efterfester. _____ sagde, at hun ikke kunne genkende det, og at der selvfølgelig var gæster, men ikke som det blev præsenteret af de øvrige beboere.

Kort efter Huslejenævnets afgørelse kom der yderligere klager, og de sendte derfor en ophævelse. Hun modtog skriftlige klager, og hun mener også, at hun talte med overboen _____. Det var de samme tre, som klagede, og de var meget enstemmige i, at de havde oplevet det samme.

De modtog indsigelse fra _____ advokat efter afgørelsen.

Hun modtog straffedommen, efter at hun i januar 2022 søgte aktindsigt hos politiet. Aktindsigten var foranlediget af, at de modtog nye klager fra beboerne. Hun talte med dem, og de sagde, at der havde været rimeligt roligt i løbet af efteråret, og at de mistænkte, at _____ søn afsonede en fængselsstraf. Hun søgte derfor aktindsigt for at finde ud af, om _____ var blevet dømt. Politiet kunne ikke give hende aktindsigt, men henviste hende til retten, og hun søgte aktindsigt hos retten i starten af marts 2022. I september 2022 rykkede hun retten, som sagde, at de havde sendt den i juli 2022. Hun fandt den derefter hos en kollega, som havde fået den i juli 2022.

De har ikke partshørt _____ om klagerne inden ophævelsen.

_____ har forklaret, at hun bor Toftegårds Alle _____. Hun er pensioneret og har bl.a. arbejdet som sygeplejerske og underviser på sygeplejerskeuddannelsen.

Hun er _____ nabo og bor sammen med _____. De flyttede ind i efteråret 2005. Der opstod første gang støj- og lugtgener i 2008. De har en fælles nedfaldsskakt, hvor der er udgang fra deres fælles altan. Fra _____ altan var altid fyldt op med affald, knallerter, muskelhunde og andet, og altanen blev brugt som rygealtan. De kunne ikke holde det ud, at de opsagde derfor deres lejemål. Administrator kontaktede dem imidlertid og tilbød at sætte en skillevæg op. Det accepterede de og blev boende, men det afhjalp ikke problemerne.

Hun og _____ har klaget siden 2008. Hun tror, at hun har omkring 90 klager liggende, både på mail og brev.

I 2019 eskalerede det. Der var gener fra hashrøg og meget støj. Der blev levet et lidt omvendt liv hos fru _____, og støjen var voldsom, når de andre sov om

natten. Hun vil betegne det som drikkelag om natten med råben, skrigen og klirren af flasker. Siden 2019 har fra søn været i lejligheden hele tiden – alle ugens dage og også hverdagene. De har flere gange fortrudt, at de ikke flyttede, for de har begge været på arbejdsmarkedet, og de har haft svært ved at få deres nattesøvn. Især om sommeren, når der har været åbne vinduer. I sommerperioden var det nærmest dagligt, og det har været svært for dem at lufte ud – der var altid støj for åbne vinduer inde fra naboen.

Der har ikke været så meget musik – enkelte gange er fru faldet i søvn foran fjernsynet, som var meget højt, om som kørte hele natten. Så har hun stået og banket på i 20 minutter, før hun kunne få fru til at slukke for fjernsynet.

Hun deltog sammen med sin mand i mødet hos Huslejenævnet, som foregik nede i gården. Formanden for Huslejenævnet bad dem om at forklare, hvilke gener de havde oplevet, og det gjorde de. sagde, at ikke boede hjemme, og at der ikke foregik salg af stoffer fra lejligheden. Hun sagde at de klagede, bare hun tabte en gaffel på gulvet. Det ramte hende meget hårdt, for de har i så mange år kæmpet for bare at kunne få en normal nattesøvn, og så syntes hun, at fru negligerede det. Fru sagde vedrørende lugtgenerne, at det var en menneskeret at fyre en fed i sin egen lejlighed.

Det blev bedre i 2-4 måneder. I en periode efter oplevede de, at der ikke rigtig var nogen i lejligheden. Problemerne begyndte imidlertid igen, da kom tilbage til lejligheden. De oplevede, at han skændtes meget voldsomt med sin kæreste. På et tidspunkt låste han bl.a. sin kæreste ude på altanen, hvor nogle ringede til politiet. Det var meget ofte og voldsomme skænderier, som var ubehagelige at høre på, og som foregik i en grov tone. Der startede også en trafik af ukendte mennesker i ejendommen i efteråret. Der var korttidskontakter, hvor folk kom og gik med det samme igen. Det havde de oplevet før i efteråret 2021, hvor de klagede til DEAS over, at de var bekymrede for, om der blev solgt stoffer fra lejligheden. Det kulminerede med, at politiet kom, og de læste bagefter, at der var fundet stoffer i lejligheden. Fra efteråret 2022 var der hele tiden, og det er hendes opfattelse, at han boede der. Det er også hendes opfattelse, at han boede der i efteråret 2021 – de kunne høre hans stemme døgnet rundt. Efter razziaen var væk i nogle måneder.

Hun har tidligere prøvet at tale med fru om det. Det var især i starten, hvor de troede, at de kunne løse det med dialog. Det kunne imidlertid ikke lade sig gøre. De oplevede tit, at fru var beruset og meget grov over for dem, når de prøvede at tale med hende. Hun har i løbet af årene haft god dialog med andre naboer – både under- og overboer, som i løbet af årene har valgt at flytte, fordi de ikke kunne holde det ud. Hun oplever almindelig støj fra deres

under- og overboer. De har også haft unge mennesker boende, som har lavet almindelig støj, fx råbt og hujet under fodbold-VM, men det er ikke noget problem, og de har ikke klaget over andre.

Fru [redacted] har aldrig varslet dem om noget, fx hvis hun ville holde en fest.

Hun har løbende talt med lokalpolitiet, men lokalpolitiet kan ikke fortælle dem noget.

De overvejer igen at flytte på grund af det her, men deres økonomi er ikke den bedste, og de vil gerne blive i Københavnsområdet, hvor deres børn bor.

[redacted] har forklaret, at han bor Toftegårds Alle [redacted] og han er gift med [redacted]. Han har arbejdet som it-konsulent, men er nu pensionist.

De flyttede ind i 2005. Problemerne med [redacted] begyndte omkring 2008, hvor de havde en tvist om, hvor meget af deres fælles altan, som kunne anvende. De opsagde deres lejemål, men DEAS driftschef løste det ved at opdele altanen, og de blev boende. Fru [redacted] havde alligevel adgang til at anvende en nedfaldsskakt, som er på deres del af altanen.

De har skrevet mange klager i løbet af årene, både skriftligt og via e-mail, en 7-8 gange om året mindst, måske mere. De har i lange perioder været plaget af den aktivitet, som er forgået hos [redacted] om natten, når de skulle sove. Om sommeren var det for åbne vinduer også i hverdage. Der har været meget larm. Det er dog ikke alle aktiviteterne, som i sig selv har været larmende, men problemet er, at det er foregået om natten og ikke om dagen. De er også generet af røgen fra lejligheden, som ikke er fra tobak, men han ved ikke, hvad der bliver røget.

Der har også tit været en masse mennesker på besøg, og jo længere de er der, desto højere bliver støjniveauet. Der har også været råben, hvor folk har kaldt hinanden en masse grimme ting. Det har både været om dagen og om natten, men det er om natten, det generer dem. Han blev vækket om natten, og han skulle op kl. 6 om morgenen for at passe sit arbejde. I perioder var det næsten dagligt.

Efter sagen fra huslejenævnet var der lidt stille, men det begyndte igen. Det sidste års tid blev han nok vækket 2-3 gange i løbet af en uge, men hans kone har sværere problemer, for hun sover lettere, end han gør.

Han var til stede under Huslejenævnets møde. De stod i en rundkreds nede i gården, hvor han og hans kone, [redacted] fra 3. sal og fru [redacted] var til stede. De fortalte, hvordan det var at leve under de forhold. [redacted] blev også spurgt, og hendes opfattelse var, at de var efter hende, og hvis bare hun tabte

en gaffel i lejligheden, så klagede de. Det er slet ikke der, de er – det er ikke gaffler, der bliver tabt, men lange perioder med råben og skrigen. Før var der også høj musik, men det er der ikke længere. Det virker som om, at de er påvirkede inde i lejligheden ved siden af, og at de så ikke tager sig af støjniveauet.

Efter politirazziaen var det bedre i nogle måneder. Han mener, at hverken fru eller hendes søn var til stede. Det har senere ændret sig til det værre. Hendes søn er kommet tilbage til lejligheden. Han ser ham i køkkenet, i elevatoren og i opgangen. Når fru ikke selv er til stede i lejligheden, virker det, som om er der rigtig meget.

Under covid-19 var der en meget livlig trafik i ejendommen, hvor unge mennesker kom op til lejligheden i elevatoren eller ad trappen og kun var i lejligheden et par minutter, hvorefter de gik igen. De var ikke trygge ved den trafik, og det var vidnets opfattelse, at boede der sammen med en yngre kvinde og deres hund, og at de handlede med stoffer fra lejligheden.

Han har talt med et par af de andre beboere om støjen. Han har ikke oplevet, at andre beboere har støjet på samme måde, og han har ikke klaget over andre.

Han har ikke talt med , fordi han har svært ved at beherske sig, men han kone har talt med hende. Han tør ikke tale med . Han har været ude for, at går og sparker på dørene, og det gør nogle af de andre unge mennesker, der kommer i ejendommen, også.

Deres dørtelefon er defekt, så man altid kan høre, hvad der bliver sagt i den, også når der bliver ringet på til andre lejligheder. Han hørte for nylig én mand, der ringede på dørtelefonen og spurgte, om han kunne købe noget "milkshake", og kort tid efter var manden oppe i lejligheden hos hvorefter personen med det samme gik igen. Det er vidnets opfattelse, at igen sælger narkotika fra lejligheden. Han anmeldte forholdet til lokalpolitiet, men har ikke fået en tilbagemelding.

De har ikke økonomisk mulighed for at flytte til en tilsvarende bolig i Københavnsområdet. Deres lejlighed er fantastisk, men hvis de havde råd, ville de flytte.

har forklaret, at hun bor Toftegårds Alle Hun flyttede ind 5. marts 2012. Efter at have boet der et par måneder blev hun vækket ved, at der kl. 4 om morgenen blev råbt: "Jeg slår dig kraftedeme ihjel." Hun fandt ud af, at naboen søn var blevet låst ude på altanen. Det var første oplevelse, hun havde med larm. Der har gennem årene været meget larm, og hun har klaget over det, men hun har også delvis måttet slå sig til tåls med det.

Under corona tog støjen meget til, fordi naboens søn boede i naboens lejlighed. Der blev råbt, trampet, kastet op, snakket højt, set højt fjernsyn og meget andet om natten. Der har også været høje skænderier, og sprogbrugen har altid været noget med "fucking luder" og "fucking" alt muligt andet. Det startede oftest, når hun sent om aftenen skulle til at gå i seng, og nogle gange fortsatte det hele natten. Hun vidste aldrig, hvor længe det ville stå på. Det kunne også være mere almindelige ting med at gå i bad eller lave mad om natten. Hun vil tro, at hun gennemsnitligt er holdt vågen to nætter om ugen, også i hverdage.

Hun har lavet en logbog over episoderne i en periode, og det, der er noteret, er retvisende. Det er samme mønster også for de perioder, hvor hun ikke har ført logbog.

Hun deltog i møde i Huslejenævnet, som blev afholdt i gården. På mødet var genboerne samt også med. Under mødet fortalte hun, hvordan det var i forhold til de klager, hun havde sendt ind, og fortalte også om salg af narko, som også var utrygt og ubehageligt. Man kunne høre, at der hele tiden var et rend af unge mennesker til og fra lejligheden, og som kun var der i kort tid. benægtede, at der blev solgt narko fra lejligheden. Hun sagde, at det var besøgende, som skulle ned at købe mad.

En måned efter Huslejenævnets afgørelse begyndte problemerne igen.

Der er stadig meget larm fra lejemålet og intet hensyn til, at man bor i en etageejendom. Det er hendes opfattelse, at bor i lejemålet. Det er tydeligt at høre forskel på hans og stemme, og han er der hele tiden. Han boede der også frem til Huslejenævnets afgørelse. I en periode var han der ikke, formentlig fordi han blev fængslet. Han boede der op til razziaen, og det var også op til den, at folk rendte frem og tilbage til lejligheden.

Foreholdt at hun i sin logbog har skrevet, at er på besøg, forklarede hun, at det er vanskeligt for hende at sige, om han bor der, men hun kan sige, at han opholder sig der på daglig basis. Hun ved ikke, hvorfor hun brugte ordet besøg.

Hun har tidligere forsøgt at tale med om det i forbindelse med, at der blev afholdt en højlydt julefrokost hos . En af gæsterne var frembrusende over for hende. Hun har også et par gange henvendt sig i lejligheden, men man ved aldrig, hvem der åbner, eller hvordan de reagerer. Hun føler sig meget utryk i sin egen bolig, for man ved aldrig, hvornår bomben springer – hvornår der bliver råbt, eller hvornår en kæreste bliver banket, så man må tilkalde politiet. Der kommer også mænd til lejligheden, som er nogen, man gerne vil undgå.

Hun har ikke klaget over andre lejere. På et tidspunkt spillede nogle argentinerne høj musik, men de talte om det, og så stoppede de med at spille om natten.

Hun vil tro, at hun 4-5 gange har kontaktet politiet. De er hver gang kommet og har løst problemet. Hun har overvejet at finde en anden bolig, men hendes søn bor hjemme og går i skole, og hun kan godt lide at bo i Valby.

har forklaret, at er hans mor. Han er vokset op hos hende og har boet i lejligheden indtil 2014, hvor han flyttede ud i en anden lejlighed i Valby bag Vigerslev Station. Hans bror flyttede ud inden 2014. Han havde sit eget værelse, da han boede der.

Han har haft mange lejligheder på fremleje efter 2014, så han har ikke rigtig kunnet have adresse dér. Det var gennem venner. Han flyttede ikke sin folkeregisteradresse i 2014, men han havde sagt til sin mor, at han havde gjort det. Han mener, at han flyttede den til "ukendt adresse" for et par år siden. Han har ikke boet hos sin mor, men hos kammerater. Han har boet en del hos sin kammerat , hvor han stadig har ting stående. Hele kælderrum er fyldt med hans ting. Han har ikke haft personlige ejendele hos sin mor andet end gamle fotoalbums og en jakke. Hans mor har lavet hans gamle værelse om. Der er en adresse derinde. Han har overnattet hos sin mor nogle gange i 2021, men han var der sammen med sin mor og lavede mad.

Han har besøgt sin mor meget for at støtte hende – hun har haft det forfærdeligt, lige siden han blev anholdt, og han har haft det dårligt over at være den, der er skyld i det. Han har lavet mad til hende og har tvunget hende til at spise. Der er ikke skænderier, og de råber ikke højt. De sidder måske og ser en film sammen. Det kan godt være, at de har skændtes inden for de seneste 2 år, men det har ikke været om natten, for hans mor går i seng kl. 23, for hun har også et arbejde at passe. Hvis han har overnattet, har han nok sat sig og set en film, eller også er han taget hen til en kammerat.

Han har altid syntes, at det har lydt som om overboen har rullet rundt med møblerne, men det har de ikke selv gjort.

Han har i lang tid ikke haft nøgle, men i den sidste periode har han haft det for at hjælpe hende.

I sidste uge kom hans ekskæreste over til lejligheden. Hun havde ikke noget sted at være, og de bad hende om at gå næste dag. Han troede, at hun var gået, men hun kom tilbage og stod i opgangen og skabte sig og fik et psykotisk anfald. Politiet kom og tog hende med. Der var ikke noget vold imellem dem.

Foreholdt, at der i straffedommen står, at han havde bopæl i lejligheden, forklarede han, at hans adresse skulle have været skiftet for længst. På det tidspunkt havde han en anden lejlighed i fremleje på Ålekistevej, som han havde malet og sat i stand. Den havde han haft i to til tre måneder før den 9. juni 2021. Han havde stoffer og kontanter i en taske, som han havde med. Det var det eneste, der var af hans ting i den lejlighed. Han afsonede straffen fra den 9. juni til oktober 2021.

har forklaret, at han er bror. Han har ofte besøgt hende i løbet af årene. Når han har besøgt , har han været der sammen med sin kone. Som regel var der alene, men har også nogle gange været på besøg, men han boede der ikke.

Da flyttede ud, satte e det i stand. Hun indrettede det som et værelse til sig selv. Der var en sofa, hvor han selv har ligget på, fordi han har ondt i ryggen. Når s nogle gange har været der, mener han ikke, at overnattede i lejligheden.

Fra 2019 har han nok været i lejligheden 25-30 gange, men det er svært at svare på.

har forklaret, at er en af hans bedste venner. De har kendt hinanden i 5-6 år. Han er kommet i lejligheden en del inden for de sidste 2-3 år, fordi har støttet ham en del, da hans datter har fået nogle diagnoser. Han har nok været der 8 gange om året. Som regel har han besøgt hende om formiddagen – aldrig om aftenen.

Han har ikke mødt søn i lejligheden, men han har set ham rundt i Valby.

Det seneste stykke tid har det været sådan, at han ikke engang tør grine i køkkenet, så tysser på ham.

Parternes synspunkter

Udlejerne har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at lejer er blevet lovligt og tilstrækkeligt partshørt i forbindelse med behandlingen af huslejenævnsagen, jf. forvaltningslovens § 19, hvormed huslejenævnets afgørelse ikke lider af væsentlige mangler, og afgørelsen er korrekt og gyldig.

Det gøres gældende, at lejer personligt var til stede på mødet den 24. februar 2022, og at sagsøger blev hørt og afgav forklaring under mødet.

I henhold til dom af den 14. september 2021, jf. bilag 2, idømmes
 t fire måneders fængselsstraf for overtrædelse af
 blandt andet lov om euforiserende stoffer § 3, stk.

1. Det fremgår af dommen, at har været i besiddelse af over 400 gram hash i det omtvistede lejemål, der på daværende tidspunkt var hans bopæl, som han delte med lejer blev desuden dømt for at have solgt næsten 1.400 gram hash i Københavnsområdet.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at havde fælles husstand med lejer på tidspunktet for lovovertrædelsen, og at lovovertrædelsen blev begået i lejemålet, hvorfor udlejers ophævelse af 9. december 2022 er berettiget, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10. Forholdet er i øvrigt af væsentlig betydning, jf. lejelovens § 183, stk. 1.

Endvidere gøres det gældende, at lovovertrædelsen tillige er en vægtig grund, der gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, hvorfor udlejers opsigelse af 9. december 2022 er berettiget, jf. lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8.

Dette er understøttet af en nylig hændelse, der fandt sted den 30. maj 2023, hvor (beboer af Toftegårds Alle) observerede lejers søn, , sælge narkotika fra lejemålet, jf. nyt bilag 22.

I forhold til udlejers eventuelle passivitet bemærkes det, at domstolene imødekom udlejers aktindsigtsanmodning den 8. september 2022, hvorefter udlejer blev bekendt med straffedommen mod . Det bestrides, at udlejer har været bekendt med dommen tidligere. I henhold til udlejers høringssvar gengivet i huslejenævnets afgørelse af den 24. marts 2022, var udlejer alene bekendt med, at politiet havde observeret og ransaget lejemålet.

Idet udlejer først er blevet bekendt med straffedommen den 8. september 2022, gøres det gældende, at der ikke foreligger retsfortabende passivitet fra udlejers side, hvorfor ophævelsen og opsigelsen af 9. december 2022 er gyldig.

..."

Lejeren, , har i sit påstandsdokument anført:

" ...

I alle 3 sager gør lejer gældende,

at hun ikke har tilsidesat sine forpligtelser på en sådan måde, at det har været berettiget at afgive påkrav,

at det ikke har været berettiget at indbringe sagen for huslejenævnet, endsige at huslejenævnet har truffet afgørelse om at gøre lejemålet betinget,

at det ikke har været berettiget at ophæve eller opsigse lejeaftalen, idet lejer ikke har tilsidesat sine forpligtelser på en sådan måde, at der med rette kan meddeles opsigelse og ophævelse.

Da lejeaftalen er et løbende kontraktforhold påhviler den der mener, at der er grundlag for at ændre denne (her udlejer) at dokumentere, at lejer har tilsidesat sine forpligtelser god skik og orden på en sådan måde, at det har været berettiget at afgive advarsel og påbud, dels at det senere har været berettiget at meddele opsigelse og ophævelse af lejemålet som følge af senere og efterfølgende klager.

Boligretten skal derfor for det første vurdere, om udlejer kan dokumentere at der har ligget husordensovertrædelser forud for huslejenævnets afgørelse d. 24. marts 2022, herunder særligt 1) påbud af 20. maj 2021, 2) påbud af 4. juni 2021, 3) påbud af 28. juni 2021, 4) ophævelse af 6. april 2022, 5) ophævelse af 9. december 2022.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at klagerne i hovedsagen kommer fra én beboer, og at de ting som der er klaget over er forhold, som man må tåle ved at bebo i en beboelsesejendom, såsom høj snak, trampen, bumlen henover gulvet samt aktiviteter op og ned med elevator, og at denne slags aktiviteter som udgangspunkt ikke er en tilsidesættelse af husordenen.

Særligt i forhold til ophævelsen af 9. december 2022, der er begrundet med den straffedom, som lejers søn har modtaget d. 14. september 2021, gøres det gældende, at betingelserne for op-hævelse i medfør af lejelovens §182, stk. 1, nr. 10, ikke er tilstede, idet ikke er en del af lejers husstand, samt at udlejer har været bekendt med forholdet på et langt tidligere tidspunkt uden at dette gav anledning til yderligere, og derfor er grundlaget for ophævelsen bortfaldet som følge af retsfortabende passivitet – allerede d. 24. marts 2022 eller umiddelbart herefter.

Subsidiært gøres det gældende, at det ikke er magtpåliggende for udlejer af blive frigjort fra lejeforholdet, og at forholdet er er uvæsentlig karakter.
..."

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

Boligrettens begrundelse og resultat

Boligretten lægger navnlig efter forklaringerne fra andre beboere i ejendommen og de skriftlige klager, som er gengivet under sagen, til grund, at der fra lejemål vedvarende har været støjgener om natten. Udlejer har to gange indskærpet over for hende, at man ved fortsatte gener ville indbringe sagen for Huslejenævnet med henblik på at gøre lejemålet betinget.

Boligretten lægger endvidere til grund, at sagen som følge af nye klager blev indbragt for Huslejenævnet, som under deres behandling af sagen hørte de mødte parter. Boligretten finder efter Huslejenævnets beskrivelse af sagen ikke grundlag for at tilsidesætte Huslejenævnets afgørelse, og boligretten finder derfor, at lejemålet med rette er gjort betinget, jf. den dagældende lejelovs § 79 b, stk. 1, nr. 1, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 3, 5 og 11.

Boligretten giver derfor udlejerens medhold i sin påstand i sag

Om det efterfølgende forløb bemærker boligretten, at udlejer den 31. marts 2022 modtog to nye klager over råben og skænderier fra det omhandlede lejemål. Efter vidneforklaringerne under sagen finder boligretten, at denne råben var et af mange tilsvarende forhold, som samlet var til stor gene for andre beboere, navnlig fordi de fandt sted ofte, især om natten og også i hverdage, og at det både skabte utryghed hos andre beboere og forhindrede dem i at kunne sove. Boligretten finder derfor, at den fornyede støj ikke kan anses for almindeligt forventelig støj i en beboelsesejendom, ligesom den ikke kan anses for at være af uvæsentlig betydning.

Det fremgår af Huslejenævnets afgørelse, at lejeforholdet er betinget, således at hvis lejer inden et år efter afgørelsen på ny har en støjende og utryghedsskabende adfærd, kan lejemålet opsiges eller ophæves. Boligretten finder det således bevist, at lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, ligesom boligretten efter en samlet vurdering finder, at hendes flytning er påkrævet. Betingelserne for at ophæve lejemålet findes derfor opfyldt, jf. den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, litra h.

Boligretten giver derfor udlejerens medhold i sin påstand i sag

, idet fraflytningsfristen ud fra en samlet vurdering er fastsat til den 1. august 2023.

Boligretten lægger til grund, at _____ på gerningstidspunktet den 9. juli 2021 havde folkeregisterbopæl i lejemålet, ligesom det af Retten på Frederiksbergs dom af 14. september 2021 fremgår, at besiddelsen af hash fandt sted "på hans bopæl" Toftegårds Allé _____. Boligretten lægger endvidere til grund, at han havde nøgle til lejemålet og lægger efter vidnernes forklaringer i sagen til grund, at han opholdt sig der så ofte, at det var deres opfattelse, at han boede i lejemålet. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at han havde indgået et andet lejemål på gerningstidspunktet. Boligretten finder det på den baggrund bevist, at _____ var en del af lejerens husstand på gerningstidspunktet.

Det er ubestridt, at [redacted] er idømt en ubetinget frihedsstraf for handel med euforiserende stoffer, hvor stofferne delvis var besiddet i den omhandlede lejlighed. Vidnerne

[redacted] har endvidere forklaret om mange unge mennesker, som i tiden frem til politiets razzia kom op til det omhandlede lejemål, hvor de opholdt sig i få minutter og gik igen, og at det var vidnernes opfattelse, at der blev handlet med narkotika i lejemålet.

Boligretten lægger til grund, at udlejer fulgte op på straffesagen i januar 2022 og søgte aktindsigt. Boligretten lægger endvidere til grund, at man fik tilsendt dommen i juli 2022, at man blev klar over dette i september 2022, og at man herefter den 9. december 2022 ophævede lejemålet. Boligretten finder ikke, at udlejer på baggrund af dette tidsforløb som følge af passivitet er afskåret fra at ophæve lejemålet. Boligretten bemærker herved, at udlejer allerede i brevet til lejer den 28. juni 2021 havde varslet, at man ville ophæve lejemålet, hvis lejer eller et medlem af hendes husstand blev fundet skyldig i handel med narkotika.

Boligretten lægger endvidere til grund, at den omhandlede kriminalitet har været konkret utryghedsskabende, og at lejerens søn fortsat opholder sig i lejemålet, ligesom der efter vidnet [redacted] forklaring er grundlag for at antage, at der fortsat sælges narkotika fra lejemålet. Boligretten finder derfor, at der fortsat er en sådan tidsmæssig tilknytning mellem dommen og den utryghedsskabende adfærd, at der er grundlag for at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10.

Boligretten giver derfor udlejer medhold i sin påstand i sag [redacted], idet fraflytningsfristen ud fra en samlet vurdering er fastsat til den 1. august 2023.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. og af retsafgift med 2.250 kr. Udlejerne er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

I sagen [redacted] stadfæstes huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2022, således at lejer skal anerkende, at lejemålet er betinget pr. 24. marts 2022, jf. dagældende lejelovens 79b, stk. 1, nr. 1.

I sagen [redacted] tilpligtes lejer at fraflytte lejemålet Toftegårds Alle 2500 Valby, senest den 1. august 2023.

I : Lejer tilpligtes at fraflytte lejemålet
., 2500 Valby, senest den 1. august 2023.

skal inden 14 dage til

betale sagsomkostninger med 52.250 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 29-06-2023 kl. 12:45

Modtagere: Boligdommer Maria Kjærulff Berth, Sagsøger

, Advokat Andreas Kolind Andersen, Sagsøgte

Boligdommer Thit Korsbæk Topsøe-Jensen, Sagsøger

, Advokat

(H) Jakob Brandgård Busse, Sagsøger