



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. februar 2025

Sag BS-27845/2023-OLR
(9. afdeling)

Lejer
(advokat Morten von Appen Hertz
v/ advokat Philip Krogh)

mod

Boligselskabet AKB-København
(advokat Veronica Egeberg Petersen)

Københavns Byret, boligretten, har den 30. maj 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-47297/2021-KBH).

Landsdommerne Gitte Rubæk Pedersen, Ane Røddik Christensen og Felix Holten Fröhlich (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Lejer, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, Boligselskabet AKB-København, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Den 4. august 2021 skrev KAB følgende til Lejer:

” Absolut sidste påmindelse – ulovlig fremleje – ...

Vi har tidligere skrevet til dig om, at du fremlejer din bolig eller dele af din bolig uden tilladelse fra udlejer.

Senest har vi skrevet til dig i brev af den 2. juni 2021, hvor du blev bedt om at bringe forholdene i orden senest den 16. juni 2021.

Du blev ligeledes gjort opmærksom på, at du ikke uden udlejers samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del heraf til andre end medlemmer af din husstand. Dette følger af lov om leje af almene boliger § 79, stk. 2.

Du blev også oplyst om, at din delfremleje ikke ville blive godkendt, før vi havde modtaget korrekt udfyldt ansøgning.

Vi har efterfølgende modtaget en ny ansøgning om delfremleje den 24. juni 2021, som er blevet behandlet af vores udlejningsafdeling, og de har sendt dig et nyt afslag den 1. juli 2021, hvor de oplyser, der mangler informationer om din delfremlejer, samt at du tager for høj leje for indbo. Du har samme dag svaret, at din delfremlejer var på ferie, men at du ville vende tilbage, når han igen var hjemme.

Vi kan nu konstatere, at vi fortsat ikke har hørt fra dig.

Desuden kan vi konstatere, at den person, som du har ønsket at fremleje en del af din bolig til, er tilmeldt på lejemålets adresse.

I den forbindelse skal vi gøre dig opmærksom på, at vi betragter det-te forhold som ulovlig fremleje.

Vi har tillige modtaget oplysninger om, at der bor flere i din bolig, som du ikke har en lovlig delfremlejetilladelse til. Dette betragtes li-geledes som ulovlig fremleje.

Vi har samtidig konstateret, at du har flere annoncer på boligpor-tal.dk om udlejning af værelser. Vi har konstateret, at du annoncerer flere værelser ad gangen og til en alt for høj leje.

Vi skal derfor gøre opmærksom på, at du ikke må fremleje mere end halvdelen af din bolig, dvs. ikke mere end 2 rum. Du må heller ikke opkræve en højere husleje end du selv betaler. Du må således ikke tjene på fremleje af boligen eller dele heraf.

Vi skal derfor pålægge dig for absolut sidste gang at bringe oven-nævnte forhold i orden. Du skal fremsende korrekt udfyldt ansøgning om delfremleje samt lejeaftalen om delfremleje straks og senest

onsdag den 18. august 2021, kl. 12.00

Hvis du ikke retter dig efter denne påmindelse, eller hvis vi igen konstaterer, at du fremlejer boligen eller dele heraf i strid med reglerne og denne påmindelse, vil vi uden yderligere varsel ophæve dit lejeforhold, jf. § 90, stk. 1, nr. 6 og 13 i lov om leje af almene boliger. Det vil medføre, at du skal flytte fra lejemålet.

Dette brev er sendt med afleveringsattest og som almindeligt brev.”

Den 31. august 2021 skrev KAB blandt andet følgende til Lejer:

”Ophævelse – ulovlig fremleje ...

Vi kan konstatere, at der trods vores seneste påmindelse af den 4. august 2021 stadig sker ulovlig fremleje af din bolig.

Vi ophæver dit lejemål på vegne af Boligselskabet AKB København, afdeling Ejendom og under henvisning til § 90, stk. 1, nr. 6 i lov om leje af almene boliger, da du fremlejer din bolig ulovligt.”

Forklaringer

Lejer, Vidne 1 og Vidne 3 har afgivet supplerende forklaring. Vidne 5, tidligere Person 5 har endvidere afgivet forklaring.

Lejer har supplerende forklaret blandt andet, at Person 4 fraflyttede lejligheden den 15. august 2021, hvor hun af-regnede med ham. Han lejede derefter ikke længere værelset, men han lånte det i et par uger, indtil han kunne flytte ind et nyt sted.

Vidne 5, tidligere Person 5 var fuldstændig ligeglad med, hvad hun sagde til ham. De var ret uenige om, hvordan man skulle opføre sig. Vidne 5, tidligere Person 5 spillede tennis og rendte op og ned ad trappen i sko med rødt grus på. Hun håbede hele tiden, at han ville begynde at lytte til hende og flytte ud. Hun påtalte det med skoene, og de var også uenige om andre ting, så hun bad ham flytte. Det var en fejltagelse, at han flyttede ind. Hun har afregnet depositum med Vidne 5, tidligere Person 5.

Ud over hende selv har hendes søn og to lejere en nøglebrik til ejendommen. Person 10 har også en nøglebrik. Det er normalt, at hendes søn og Person 10 færdes i

opgangen uden hende. Hendes søn hjælper f.eks. med at bære vasketøj op fra kælderen. Hun ved ikke, hvilken nøgle der tilhører hvem. Person 10 er ikke hendes kæreste, men hendes ven. De var kærester, da sagen blev behandlet i boligretten. Hun har måske fremlejet et værelse til Person 10, lige da hun lærte ham at kende. Når hun annoncerede på Boligportalen, tog hun annoncen af og lagde den på igen, så den hele tiden fremstod som ny.

Vidne 1 har supplerende forklaret blandt andet, at han fortsat er underbo til Lejer. Lejers lejlighed er stor og beliggende over både hans og Person 1's lejligheder. Han har to stuer under Lejers lejlighed. Under coronanedlukningen arbejdede han hjemmefra, så han kunne konstatere, hvem der kom og gik, og at det var forskellige personer, der boede i Lejers lejlighed. Der er lydt i ejendommen. Han kan høre, at det ikke er Lejers gæster, der kommer, fordi de går ind på forskellige værelser og bliver der. Han kan også genkende personerne ud fra deres gang. Den store, tunge mand, som han om-talte for boligretten, hedder Person 10. Person 10 bor der stadig. Person 10 er der 98 pct. af tiden. Kun i ferier og ved højtider er Person 10 der ikke. Person 10 snorker højlydt blandt andet sidst på eftermiddagen. Han har hilst på Person 10, uden at denne har præsenteret sig ved navn. Under nedlukningen så han Person 10 hver dag. Han husker ikke, hvornår Person 10 flyttede ind. Aktuelt bor der desuden en rødhåret fyr i Lejers lejlighed. Han ved ikke, hvad personen hedder. Der er rigtig mange forskellige personer, der er flyttet ud og ind. Han har en mistanke om, at Lejer også udlejer værelser gennem Airbnb Han har set annoncer på Boligportalen. Han mener, at lejemålet var angivet som værende uden tidsbegrænsning. Forholdene har været som beskrevet det sidste års tid. Han har ikke haft dialog med Lejer siden sagens behandling i boligretten. Han har heller ikke talt med hendes lejere. Han ser ikke Lejers sønner så tit.

Trampeprøven blev foretaget, fordi der var uenighed om, hvor hårdt der blev trampet. Han oplevede trampen på alle tider af døgnet, fordi den lejer, der trampede meget, havde skiftende arbejdstider. Det var meget frustrerende.

Han har boet alene i lejligheden i de sidste fire år. Han har en enkelt gang fået en klage over larm fra sin underbo, fordi han flyttede nogle tunge ting efter underboens sengetid.

Vidne 3 har supplerende forklaret blandt andet, at han fortsat er ejendomsmester i ejendommen. Han husker ikke det møde, som er omtalt i på-mindelsen af 30. september 2020. Han er bekendt med, at Lejer er blevet bedt om at aflevere en kopi af sine fremlejeaftaler på ejendomskontoret, hvilket hun dog ikke efterkom. Han er også bekendt med, at Lejer er blevet bedt om at foranledige, at hendes lejere skulle indfinde sig på ejendomskontoret for at hilse på, hvilket heller ikke er blevet efterkommet. Han husker ikke en lejer ved navn Person 4.

Når han møder folk, som han ikke kender, i ejendommen, spørger han dem pænt om, hvor de bor. Person 8, Person 9 og Person 10 har ved sådanne lejligheder fortalt ham, hvad de hedder. Han jagter ikke fremlejetagerne, selv om de ikke har lov til at bo der, for det er jo ikke dem, der gør noget forkert. Person 10 er høj og kraftig med gråt hår og briller. Person 10 bor stadig i Lejers lejlighed. Han ser Person 10 ca. en gang om ugen lige som andre beboere, men det varierer lidt. Person 10 har fortalt vidnet, at han bor til leje i lejligheden. Han har ikke bedt om at se Person 10's lejekontrakt. Ud over Person 10 bor der for tiden også en rødhåret gut ved navn Person 8 i lejligheden. Siden retsmødet i boligretten har der været an-dre lejere. En anden person ved navn Person 8 har været nede på kontoret og stille nogle spørgsmål, blandt andet fordi det undrede ham, at han skulle betale leje ved overførsel til Lejers søn. Denne Person 8 bor der ikke længere.

Han fik Vidne 5's, tidligere Person 5 lejekontrakt. Han husker ikke, om han bad om den, eller om Vidne 5, tidligere Person 5 udleverede den af egen drift. Han kunne se, at kontrakten ikke var godkendt af KAB.

Vidne 5, tidligere Person 5 har forklaret blandt andet, at han i en periode boede på Adresse 1. Han fandt lejemålet via Bolig-portalen. Det er korrekt, at han betalte 5.200 kr. i månedlig husleje som anført i lejekontrakten. Han flyttede ind umiddelbart efter at have underskrevet kon-trakten. Værelset var møbleret. I lejligheden boede han og to andre lejere, hvoraf den ene hed Person 10.

Den 22. september 2021 blev han pludselig smidt ud af lejemålet uden nogen begrundelse. Han havde talt med Lejer forud herfor, herunder om, at han ik-ke måtte spise i stuen, hvilket han overholdt. Han kendte ikke lovgivningen i Danmark, så han flyttede. Han boede i lejligheden i to måneder indtil den 1. oktober 2021.

Han overførte den 3. august 2021 2.000 kr. til Lejer. Dette beløb vedrørte depositum for nøgler. Den 5. august 2021 overførte han 10.000 kr. til hende, hvilket var depositum. Han overførte også 3.400 kr. den 9. august 2021 og 5.209 kr. den 4. september, hvoraf sidstnævnte beløb var husleje. Han har fået sit depositum tilbage. Han har ikke modtaget anden refusion fra Lejer.

Han har ikke afleveret lejekontrakten til nogen. Han har talt med Vidne 3 og på eget initiativ forevist ham lejekontrakten. Dette var i august eller septem-ber.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten og procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter almenlejelovens § 64, stk. 1, 1, pkt., har en lejer ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Efter almenlejelovens § 66, stk. 1, skal fremlejeaftaler indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejer kopi af fremlejeaftalen. Efter samme bestemmelses stk. 3 kan lejeren ved aftaler om fremleje ikke betinge sig en højere leje, end lejer selv betaler for boligen, og udlejer kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb.

Det følger af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 6, at udlejer kan hæve lejeaftalen, når lejeren helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør. Landsretten tiltræder, at bestemmelsen efter sin ordlyd og sammenhæng med lovens øvrige bestemmelser må antages at omfatte en situation, hvor lejer trods udlejerens krav herom ikke fremsender kopi af en fremlejeaftale, og at dette også gælder i tilfælde, hvor lejer benytter sig af den legale fremlejeret i almenlejelovens § 64, stk. 1.

Det er ubestridt, at Lejer på tidspunktet for udlejerens påmindelse af 4. august 2021 fremlejede et værelse til Vidne 5, tidligere Person 5, og at hun ikke har fremsendt en kopi af lejeaftalen til KAB. Efter Vidne 5's, tidligere Person 5 forklaring for landsretten lægges det til grund, at han boede i lejligheden frem til den 1. oktober 2021 og således også på tidspunktet for udlejerens ophævelse af lejemålet den 31. august 2021. Efter indholdet af påmindelsen og det forudgående forløb vedrørende tidligere fremlejerforhold finder landsretten, at Lejer må have været klar over, at udlejer ved påmindelsen af 4. august 2021 krævede, at hun fremsendte kopi af fremlejekontrakten med Vidne 5, tidligere Person 5. Landsretten finder herefter, at der forelå misligholdelse fra Lejers side på ophævelsestidspunktet.

Landsretten finder efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder, at misligholdelsen var væsentlig, jf. herved almenlejelovens § 91, stk. 1. Landsretten har herved lagt vægt på, at Lejer foretog fremleje i et betydeligt omfang, og at hun trods gentagne påmindelser herom over en længere periode havde forsømt at iagttage de fastsatte regler vedrørende fremleje.

Herefter, og da det af Lejer i øvrigt anførte ikke kan føre til en anden vurdering, stadfæstes boligrettens dom med den ændring, at lejemålet skal fraflyttes inden den 31. maj 2025.

Efter sagens udfald skal Lejer i sagsomkostninger for landsretten betale 30.873,75 kr. til Boligselskabet AKB-København. 30.000 kr.

er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 873,75 kr. er til dækning af udgift til tolk i forbindelse med hovedforhandlingen for landsret-ten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til dækning af advokatudgifter taget hensyn til sagens omfang og forløb samt hovedforhandlingen- gens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes med den ændring, at Lejer skal fraflytte lejemålet inden den 31. maj 2025.

I sagsomkostninger for landsretten skal Lejer inden 14 dage betale 30.873,75 kr. til Boligselskabet AKB-København. Beløbet forren-tes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 17-02-2025 kl. 10:00

Modtagere: Advokat (H) Morten von Appen Hertz, Indstævnte Boligselskabet AKB-København, Appellant Lejer, Advokat (H) Veronica Egeberg Petersen