



Rygning i lejemål – juridiske problemstillinger

FOFFATTER ADVOKAT TIMMY LUND WITTE,
EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Efter rygelovens indførelse i august 2007 er der kommet mere og mere fokus på rygnings betydning for andre end den rygende person. Dette gælder også i relation til udlejningsboliger, og en del problemstillinger er opstået i den forbindelse:

- Hvilke vilkår kan man indføre i lejeaftaler og husordenen for at begrænse rygning i lejemål?
- Hvilken betydning har rygning for lejemålets vedligeholdelsesstand?
- Kan udlejer tilpligtes at „røgisolere“ en lejlighed?
- Kan rygning i et lejemål sidestilles med misligholdelse/husordensovertrædelse?
- Hvilken betydning kan rygning få i relation til fraflytningsopgørelsen?

Et område inden for lejeretten, som mærkværdigvis er ganske ubeskrevet, er, hvilke konsekvenser det har, at lejer ryger i mere eller mindre omfang i lejemålet. Der findes ingen trykt rets- eller ankenævnpraksis herom, udover en enkelt dom fra 2005 omhandlende sodskader fra (overdreven) brug af stearinlys i et lejemål. Dommen omtales nærmere nedenfor.

Som nævnt i indledningen, knytter der sig fem ofte forekommende lejeretlige tvister til rygning i lejemål.

Særlige vilkår angående rygning i lejeaftaler og i ejendommens husorden

Det er muligt for udlejer at indføre et egentligt forbud mod at ryge i lejemålet i lejeaftalen eller i husordenen. Oftest indføres en sådan passus i lejekontrakten/ husordenen for dels at undgå en forøget fraflytningsforpligtelse for lejer og dels for at undgå klager fra de andre lejere i ejendommen grundet opsigende røg.

En passus angående rygning kunne lyde:

„Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet eller på ejendommens fællesarealer, herunder udenomsarealer hørende til ejendommens matrikel.

Rygning inde i selve lejemålet samt på nævnte arealer og områder anses som misligholdelse af bestemmelserne vedrørende den tilladte brug af lejemålet og som værende i strid med den gældende husorden, hvorfor overtrædelse kan føre til ophævelse/opsigelse af lejemålet fra udlejers side“.

En husordensbestemmelse vil være formuleret på tilsvarende måde med nødvendige tilretninger.

Folketingets Boligudvalg har den 12. marts 2008 fået et svar fra Velfærdsministeren angående indførelsen af et sådant forbud i beboelseslejekontrakter. Ministeren konkluderede, at et forbud ikke var i strid med lejelovgivningen:

„Lejelovgivningen indeholder ingen regler om rygning i lejede lokaler. På den baggrund er der efter Velfærdsministeriets opfattelse i princippet ikke noget til hinder for, at udlejere i nye lejeaftaler indsætter vilkår om, at der ikke må ryges i eller på ejendommen. Eksisterende lejere vil derimod ikke kunne blive mødt med krav om indsættelse af sådant et vilkår i lejeaftalen“.

Herudover blev det konkluderet, at enkeltstående tilfælde af rygning i lejemålet eller på de omkringliggende arealer ikke kunne føre til en ophævelse af lejemålet, allerede ud fra den betragtning, at en misligholdelse skal være „væsentlig“ (oftest gentagelsestilfælde) for at kunne medføre ophævelse af et lejemål:

„Er der i en lejeaftale fastsat særlige vilkår, vil lejerens tilsidesættelse heraf som udgangspunkt kunne medføre, at lejeaftalen kan opsiges eller ophæves. Efter lejelovgivningen skal der imidlertid ganske meget til,

for at en udlejer kan gennemføre en ophævelse af et lejemål. For eksempel er det en forudsætning for udlejerens ophævelse af et lejemål, at det forhold, der lægges lejer til last, ikke er af uvæsentlig betydning. Spørgsmål om rækkevidden af disse regler kan indbringes for domstolene“.

Hele spørgsmålet (BOU Alm. del, spm. 62) og svaret er gengivet i Huset JURA nr. 4/2008, side 3.

Herudover har Erhvervs- og Økonomiministerens i marts 2009 besvaret et spørgsmål angående rygning i ejerlejligheder, hvor spørgeren havde eftersøgt et indgreb over for rygning i private hjem, når naboerne blev generet af opsigende røg. Det blev konkluderet, at dette spørgsmål var et foreningsanliggende, som Rygeloven ikke regulerede og heller ikke ved en kommende revision ville komme til at regulere.

Hele spørgsmålet (BOU Alm. del, spm. 33) og svaret er gengivet i Huset JURA nr. 3/2009, side 6.

Det foreningsretlige aspekt i relation til rygning i ejer- og andelsboliger, herunder muligheden for at indføre et egentligt forbud mod rygning i vedtægterne, behandles ikke yderligere i denne artikel.

Kan rygning føre til vedligeholdelseskrav fra udlejer til lejer?

Det kan lægges til grund, at massiv rygning i et lejemål har betydning for lejemålets generelle vedligeholdelsesstand. Dette kan fx være renholdelsesstanden og/eller vedligeholdelsen af samtlige malede flader (vægge, lofter, træværk etc.) i lejemålet.

I de fleste lejekontrakter (fx typeformular A, 8. udgave § 8) er det aftalt, at lejeren har den indvendige vedligeholdelse, det vil sige maling, hvidtning og tapetsering samt lakering af gulve.

Viser det sig i lejeperioden, at fx lejemålets malede overflader har taget

skade af lejers rygning, vil udlejer i sådanne tilfælde kunne give lejer et pålæg om at få renholdt/vedligeholdt lejemålet. Sker dette ikke, har udlejer mulighed for at lade huslejenævnet vurdere, om lejer skal have et renholdelses- og/eller vedligeholdelses-påbud, jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4. Huslejenævnet har efter denne bestemmelse hjemmel til fx at påbyde lejeren at male nikotinskadede vægge, paneler, lofter etc., således at den indvendige vedligeholdelse af lejemålet er i orden. Nægter lejer at efterkomme et sådant påbud, vil udlejers mulighed for at få medhold i en senere ophævelsessag, som følge af lejers vanrøgt af det lejede bestemt være positiv.

Udlejer har i forbindelse med et vedligeholdelsespåbud fra huslejenævnet også ret til at få adgang til lejemålet for at kontrollere, om lejer har opfyldt påbuddet inden for den af huslejenævnet udstukne frist, jf. GD 2007/21 Ø.

I denne sag havde en lejer modtaget et vedligeholdelsespåbud fra huslejenævnet om at male lejemålet inden for én måned. Lejer ville ikke efterfølgende lade udlejer besigtige lejemålet for at kontrollere, om dette var sket. Udlejer havde varslet adgang, og da lejer nægtede ham adgang, ophævede han lejemålet grundet den nægtede adgang, og fik medhold heri af såvel bolig- som landsret.

Vælger udlejer ikke at benytte sig af huslejenævnet og muligheden for et vedligeholdelsespåbud fra samme, kan han i stedet, efter afgivelse af en forudgående påmindelse til lejer om at vedligeholde lejemålet, ophæve/opsige dette i henhold til reglerne i lejelovens §§ 83 og 93 om dels god skik og orden og dels vanrøgt af det lejede. Begge misligholdelsestilfælde er omtalt nærmere nedenfor under afsnittet om rygning som misligholdelsesgrund/husordensovertrædelse.

For at de nævnte bestemmelser skal kunne påberåbes med et gunstigt resultat for udlejer, er det dog påkrævet, at der

skal være tale om væsentlig misligholdelse, jf. T:BB 1998.286 Ø, hvor udlejer ikke fik medhold i, at den manglende vedligeholdelse var væsentlig. Således er det ikke lige til at få medhold i en sag om vanrøgt/manglende vedligeholdelse af lejemålet grundet rygning i samme, idet væsentlighedskravet i disse tilfælde antageligt betyder, at de malede overflader (og væggene bag malingen) skal være endog særdeles nikotinskadede, førend disse sanktioner (ophævelse/opsigelse) kan effektueres.

Der findes ingen afgørelser, som direkte sanktionerer lejers rygning i relation til forringelsen af lejemålets renholdelses- og/eller vedligeholdelsesstand. Retspraksis angående andre forringelser af lejemålet som begrundelse for at bringe dette til ophør er dog righoldig og vil kunne påberåbes i forbindelse med en renholdelses-/vedligeholdelsestvist grundet rygning.

Til illustration kan nævnes GD 2004/23 V, hvor et lejemål blev ophævet som følge af manglende rengøring og vedligeholdelse.

Den sag, som kommer nærmest en problematik angående rygning i lejemål, er UfR 2005.2569 V, hvor en lejer, der i henhold til lejeaftalen alene skulle betale for rengøring af lejemålet ved fraflytningen, blev pålagt at betale for ekstraordinær rengøring og en forholdsmæssig andel af udgiften til maling af lejemålet som følge af massive sodskader fra stearinlys. Dommen, der vedrører en fraflytningssag, kan også tages til indtægt for, at såfremt et lejemål under lejeforholdets beståen konstateres „skadet“ grundet rygning, kan udlejer kræve væggene mv. nedvasket og malet på ny, herunder evt. tillige malet med et nikotinspærrende lag maling, førend almindelig maling i henhold til den indvendige vedligeholdelsespligt sker. Sagen er også omtalt nærmere nedenfor i relation til fraflytningstvister, hvor lejer har røget (massivt) i lejemålet.

Kan udlejer tilpligtes at „røgisolere“ en lejlighed?

Når der opstår tvister i en udlejningsejendom mellem lejerne grundet opsivende røg, og udlejer grundet klagerne bliver involveret i sagen, er det nærliggende fra lejernes side at søge tvisten løst ved at stille krav til udlejer om at få røgisoleret den lejlighed, hvorfra røgen stammer, alternativt etageadskillelse mellem overbo og underbo.

Det helt grundlæggende princip i relation til, hvad udlejer mod sin vilje kan pålægges af arbejder i ejendommen, er, at udlejer kan få påbud om at *vedligeholde* ejendommen, hvis vedligeholdelsesmangler, fx utætte vinduer, konstateres.

En sådan pligt gælder dog ikke, for så vidt angår egentlige *forbedringer* af det lejede, fx ekstra isolering, nye vinduer etc. Det vil sige, at udlejer ikke mod sin vilje kan pålægges at forbedre sin ejendom, jf. fx GA 2006/03 om udvidelse af ejendommens el-installationer, og GD 2008/06 B om etablering af lys på bagtrappe, hvor dette ikke i forvejen fandtes.

En røgisolering af en lejlighed, alternativt en isolering/tætning af etageadskillelsen, vil være en forbedring af det lejede, jf. til illustration GA 2003/20, hvorefter en udlejer ikke kunne tilpligtes at lydisolere etageadskillelsen mellem fjerde og femte sal i forlængelse af en tagudvidelse.

Spørgsmålet er, om røg-/lugtisolering kan sidestilles med en lydisolering, da problemer med lyd, fx meget støjende overboer, i en ejendom grundlæggende – udover naturligvis det menneskelige aspekt og ageren – skyldes ejendommens konstruktion og alder. Nye ejendomme er væsentligt bedre isoleret end gamle ejendomme, hvorfor støj fra naboerne forekommer oftere i ældre ejendomme.

Angående lugtgener, herunder røg skyldes dette alene – udover det menneskelige aspekt – at ejendommen ikke er tilstrækkelig tæt.

Oftest er det ikke fysisk muligt at lugtiso-



lere en ejendom, som regel ud fra dennes beskaffenhed og alder, hvorfor det er relevant at anvende samme argumentation, som i lydisoleringstilfældet; det er selve ejendommens konstruktion, der gør, at (lugt)isolering ikke kan lade sig gøre, jf. GA 2003/20, uden at der bliver tale om en forbedring.

Begrundelsen i GA 2003/20 lød i uddrag:

„Indledningsvis bemærkes, at en stedfunden besigtigelse som et led i sagsbehandlingen ikke kan medføre, at nævnet kan gå ud over sine beføjelser efter loven ... Ankenævnet (har) vedtaget, at man ikke har hjemmel til at pålægge U at lydisolere etageadskillelsen mellem 4. og 5. sal, jf. boligreguleringslovens § 22, stk. 3, jf. lejelovens §§ 19-24. Det er således ankenævnets opfattelse, at støjgener ikke har karakter af vedligeholdelsesmangler, jf. bestemmelserne i lejelovens kap. IV. ... Ankenævnet skal bemærke, at spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en værdiforringende mangel efter lejelovens kap. III, som kan udløse erstatning eller et forholdsmæssigt afslag, henhører under domstolene, jf. lejelovens § 107 ...“.

Problemet med lugtgener grundet rygning må således enten løses mindeligt internt i ejendommen mellem lejerne, eller via lejelovgivningens misligholdelsesregler. Angående sidstnævnte kan den „røgramte“ lejer rejse en sag mod udlejer ved domstolene med påstand om erstatning eller forholdsmæssigt afslag efter reglerne i lejelovens kapitel III. De nærmere regler herfor vil ikke blive gennemgået yderligere i denne artikel. Hvorvidt lejer vil få medhold, afhænger af ganske mange subjektive forhold, hvorfor en omfattende bevisførelse vil være påkrævet.

Udlejers muligheder efter lejelovgivningen over for den rygende/generende lejer findes i god skik og ordensbestemmelserne i lejelovens §§ 83 og 93 om opsigelse og ophævelse af lejemål. Disse regler behandles lige nedenfor.

Kan rygning anses som misligholdelse/husordensovertrædelse, som begrundelse for at bringe lejemålet til ophør fra udlejers side?

Naturligvis.

Generer en lejer ved sin adfærd de andre lejere i ejendommen, hvad enten dette er via støjende adfærd, rygning eller hold af „interessante“/angstfremkaldende husdyr vil lejelovgivningens misligholdelsesregler kunne bringes i anvendelse.

Disse er dels lejelovens § 93, stk. 1, litra g (ophævelse) og § 83, stk. 1, litra e (opsigelse), og dels vanrøgtsbestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 1, litra e (en tilsvarende direkte bestemmelse findes ikke i relation til opsigelse efter lejelovens § 83, men idet god skik og ordensbestemmelsen i § 83, stk. 1, litra e også indbefatter vanrøgt, jf. lejelovens § 79a, stk. 1, nr. 7, vil opsigelse tillige kunne ske som følge af vanrøgt af det lejede).

Særligt for så vidt angår vanrøgt af det lejede er spørgsmålet herom behandlet i forbindelse med lejers manglende vedligeholdelse af lejemålet. Nedenfor behandles derfor udelukkende god skik og ordensproblematikkerne.

For at reglerne om ophævelse af lejemål skal kunne anvendes med et gunstigt resultat for udlejer til følge, er det dog påkrævet, at der skal være tale om væsentlig misligholdelse, jf. T:BB 1998.286 Ø, hvor udlejer ikke fik medhold i, at den manglende indvendige vedligeholdelse var væsentlig.

Det er beklageligvis foreløbigt ganske uafklaret i retspraksis, hvilke muligheder en udlejer har over for en storrygende lejer, hvis tobaksos de andre lejere har klaget over. Vil udlejer kunne bringe lejemålet til ophør grundet den generende rygning, eller er rygere generelt som et efterhånden jaget mindretal „fredet“ som sådan? Endnu har der ikke været ført nogen misligholdel-

sessager herom med henblik på at bringe lejeforholdet til ophør, men som nævnt forekommer det dog nærliggende, at rygning i form af fx opsvivende røg, der generer andre lejere i en ejendom, vil blive anset som misligholdelse i stil med fx støjgener, hvor retspraksis er righoldig.

Til illustration angående den mest relevante og nærliggende problemstilling i relation til rygning i lejemål, nemlig støj fra naboerne, kan nævnes GD 1999/28 V, hvor udlejer fik medhold i sin opsigelse af lederen grundet støj fra dennes lejemål, hvor en tidligere ægtefælles natlige besøg ofte gav anledning til klager fra de andre lejere i ejendommen.

Begrundelsen i afgørelsen, GD 1999/28 V, fra boligretten, som landsretten stadfæstede, lød:

„ ...er enige om, at lejers tidligere ægtefælle efter separationen ikke hører til lejers husstand. Det må dog tages i betragtning, at han kom i lejligheden 2-3 gange om ugen på forskellige tidspunkter ifølge lejers forklaring, og at lejer var indforstået hermed. Lejer har således efter lejelovens § 79 a stk. 3, været ansvarlig for den tidligere ægtefælles opførelse i og ved lejligheden i relation til ordensreglerne.

Ved bedømmelsen må det yderligere tages i betragtning, at der efter klager var givet advarsler med hensyn til tilsidesættelse af ordensreglerne og navnlig, at der ved Boligklagenævnets afgørelse i 1996 blev givet en advarsel, så lejer måtte være klar over, at hun måtte udvise særlig opmærksomhed og påpasselighed vedrørende sin, husstandens og besøgendes overholdelse af ordensreglerne ... lægger navnlig vægt på, at episoden den 7. juli 1997 var en overtrædelse af betingelserne i Boligklagenævnets afgørelse. Den tidligere ægtefælles besøg medførte råben og skrigen, og det burde være undgået og hindret fra lejers og lejers børns side. Foruden denne episode har der efter vidneforklaringerne



også været støj og andre gener, som må anses som tilsidesættelse af betingelserne i Boligklagenævnets afgørelse“.

Når udlejer modtager klager angående en lejers generende rygning, og sagen ikke kan løses mindeligt internt i ejendommen, er udlejer efter lejelovens § 27 pligtig *„... at holde god orden i ejendommen og om fornødent ophæve leje forhold i de i § 93, stk. 1, litra g ... nævnte tilfælde ...“*.

Vælger udlejer at tage skridt til at gennemføre en misligholdelsessag mod en (stor)rygende lejer med henblik på opsigelse/ophævelse af leje forholdet, vil det antageligt – udover overbevisende vidneudsagn fra de andre lejere – være nødvendigt, for at være sikker på udfaldet af en ophævelsessag, at der foreligger tekniske målinger af „røgniveauet“ i det eller de andre berørte lejemål. Som det fremgår af dette nummer af HUSET (nr. 8/ oktober 2010 side 16), er det muligt rent teknisk at konstatere, om de andre lejere i etageejendomme bliver udsat for tobaksforurenede luft som følge af en anden lejers rygning.

For en god ordens skyld bemærkes, at det ikke er en betingelse for at kunne gennemføre en misligholdelsessag med henblik på opsigelse/ophævelse af et leje forhold, at der foreligger tekniske undersøgelser. En sådan sag vil stadig kunne løses på „sædvanlig“ vis i form af vidneudsagn og besigtigelse fra rettens side af såvel det eller de berørte lejemål samt den rygende lejers egen bolig.

En vigtig ting at have sig for øje som udlejer i sådanne sager er, at menneskers opfattelse af rygning er helt og aldeles subjektivt baseret, hvorfor følelserne oftest „hænger uden på tøjet“ hos såvel rygeren og „offeret“ med en gevaldig uro i ejendommen til følge.

Er udlejer i tvivl om omfanget og den mulige påvirkning af en lejers rygning, har udlejer mulighed for at benytte sig af huslejenævnet til at vurdere om rygerens

god skik og ordensovertrædelse er grov nok eller ej. Efter lejelovens § 79 b kan huslejenævnet give den rygende lejer en advarsel (stk. 1, nr. 2) om at ophøre med den generende adfærd, eller i lidt grovere tilfælde gøre lejerens leje forhold betinget i op til ét år (stk. 1, nr. 2) med angivelse af, at gentagelsestilfælde vil kunne føre til en opsigelse (lejelovens § 83, stk. 1, litra f) eller en ophævelse (lejelovens § 93, stk. 1, litra h) af leje forholdet.

Har det betydning for fraflytningsopgørelsens omfang, hvis der har været tale om et „rygerhjem“?

Som allerede nævnt ovenfor, under vedligeholdelsesafsnittet, vil mere eller mindre massiv rygning i et lejemål have betydning for dettes tilstand, herunder tillige for omfanget af lejers fraflytningsforpligtelse.

Grundlæggende skal lejer aflevere lejemålet i samme tilstand, som det er overtaget, det vil sige uden rygeskader. Ofte kan det objektivt konstateres, hvorvidt et lejemål er „rygeskadet“ eller ej, og udlejer er derfor, som led i en almindelig fraflytningsopgørelse, berettiget til at medtage udgifter til udbedring af sådanne „skader“.

Typisk er ekstraordinær nedvaskning af samtlige malbare flader i lejemålet påkrævet samt maling med en nikotinhæmmende/forseglen maling, forinden „almindelig“ istandsættelse påbegyndes, og lejer vil derfor skulle hæfte herfor, jf. til illustration uddrag fra den righoldige praksis angående maling i „stærke“ farver, som kræver en ekstra gang maling for at kunne dækkes. En udgift, som lejer hæfter for, jf. fx GA 2000/04, hvor lejer havde malet væggene i lejemålet i stærke grønne, gule og lilla farver. Selvom kontrakten hverken indeholdt krav om nyistandsættelse af lejemålet eller klausuler om farvevalg, blev lejer pålagt at dække omkostningerne til ommaling af væggene.

Herudover styrkes dette af den under

afsnittet om vedligeholdelse førnævnte dom, UFR 2005.2569 V:

„Lejer havde i tiden fra 1. januar 2003 til juni 2003 af udlejer (frem)lejet en lejlighed. Da lejer flyttede, blev der udarbejdet i alt 3 fraflytningsrapporter, og udlejer afkrævede herefter lejer et beløb på 11.120,37 kr. i istandsættelsesudgifter samt husleje for juni 5.806 kr. til modregning i depositum på 15.900 kr. Det fremgik af aftalegrundlaget, at lejer alene skulle betale for rengøring, og denne forudsætning var støttet af en påtegning på de 3 fraflytningsrapporter og udlejers forklaring om, at han ville male lejligheden i andre farver end hvid. Lejligheden var ved fraflytningen så sodskadet, at det var nødvendigt at foretage udbedring ved professionelle malere, og det måtte lægges til grund, at såvel afvaskning som maling var nødvendig for at fjerne sporene af soden. Sodskaderne måtte antages at være fremkommet ved brug af stearinlys og var således ikke forvoldt ved lejers uagtsomhed. Der var herefter ikke grundlag for at pålægge lejer at betale det fulde beløb, der var medgået til rengøring og maling af lejemålet, og lejer blev pålagt at betale et skønsmæssigt fastsat beløb på 7.000 kr. Betaling af leje i istandsættelsesperioden var ikke aftalt, og lejer havde alene beholdt nøglen efter aftale med udlejer for at kunne forsøge at fjerne soden ved rengøring. Udlejers krav kunne således ikke støttes på misligholdelsesbetragtninger, jf. lejelovens § 25. Da udlejer desuden ikke havde lidt noget tab ved forsinket udlejning af lejligheden, havde udlejer ikke krav på betaling af husleje for juni måned“.

Konkluderende skal rygeskader således behandles på lige fod med anden forringelse/ manglende maling af det lejede, og udgiften til udbedring heraf kan pålægges lejer, uanset om lejer har haft den indvendige vedligeholdelsespligt eller ej.