

Vi bliver ved!

Hvad skal man gøre – og hvad skal der til – for at blive fri for „beboere“, der konstant skaber utryghed gennem chikane, trusler og larm for en ejendoms rigtige beboere. Beboerne i en ejendom i Øster Farimagsgade har problemet, men kan ikke få svaret

Hvad gør man, når man konstant render panden mod en mur. Man fortsætter, indtil muren går i stykker. Det er i hvert fald den taktik, som beboerne i en ejendom bestående af ejerlejligheder på Øster Farimagsgade i København har valgt at følge for at slippe af med „beboerne“ i ejendommens to kælderlokaler.

Ejendommen er en ejerlejlighedsforening, der består af ti ejerlejligheder og to erhvervslokaler, som tidligere har været drevet som detailhandel. De to erhvervslokaler ligger i kælderplan og bliver ifølge beboerne anvendt til såkaldt „liberalt erhverv“ – eller som den beboer, som HUSET har talt med, udtrykker det: bordelvirksomhed. Det fremgår bl.a. af hyppig annoncering i en formiddagsavis.

Kælderlokalerne, med udgang til Øster Farimagsgade, er forsynet med svære døre, lamper og – af og til indtil politiet fjerner dem – kameraer rettet mod indgang og gade, så man indefra kan se, hvem der kommer på besøg. For „en sikkerheds skyld“ er der desuden ofte placeret en „bodyguard“ ved kælderindgangene.

Larm og chikane

Hverdagen og nätterne med er præget af hyppige besøg i kælderlokalerne. Især weekenderne byder på konstant larm fra bil-

trafik til og fra adressen. Kælderlokalernes „gæster“ er desuden mildest talt højroastede, når de står ved indgangen og holder sig ikke for gode til at anvende opgang og kældergang til toilet og losseplads for flasker mv.

„Kontakten“ mellem beboerne og „kælderpersonalet“ består i trusler – både verbale og fysiske – mod beboerne, i reglen som resultat af at politiet har været tilkaldt. Dels for at stoppe larm fra personer, der skal til og fra kælderlokalerne eller opholder sig på gaden. Og dels når politiet har gennemgået lokalerne og bl.a. har taget „personale“ – der som regel taler et slavisk sprog – uden opholdstilladelse med sig.

Hærværk hører også med til historien. „Arbejdsgiveren“ fra et af kælderlokalene har givet en hilsen til en af beboerne i form af et spark på beboerens bil, og låsen til den offentlige mellemgang mellem kælderlokalerne får jævnligt udskiftet lås på foranledning af „kælderpersonalet“, så ejendommens beboere ikke kan benytte deres egen kældergang. Den bliver i stedet brugt til pulterrum for „kælderpersonalet“, indtil låsen bliver bragt i orden igen. Nævnes skal også, at renselemmen til skorstenen i kældergangen anvendes til at brænde affald i af „kælderpersonalet“.

Utrygheden er særdeles nærværende

Det ser slemt ud på papir, men i virkeligheden er det meget værre. Utrygheden er særdeles nærværende for beboerne nærmest døgn rundt. Men hvad værre er: „Der er ingen hjælp at hente nogen steder, siger HUSETs kontakt i opgangen. Vi har haft problemet i årevis – og vi har rendt fra Herodes til Pilatus – politiet, skattevæsen, politikere – i årevis for at få sat en stopper for aktiviteten. Men lige meget hjælper det.“

„Vi har anmeldt forholdet flere gange til nærpolitiet. Vi har henvendt os højere oppe i politiet. Vi har hyppigt fået besked på, at prostitution ikke er ulovligt. Men det er rufferi da. Vi har henvendt os til Told & Skat og til Schengenpolitiet for på denne vej at få kigget aktiviteten efter i sømmene. Uden resultat, hvis vi overhovedet får svar på vores henvendelser.“

„Vi kan ikke selv skaffe de fornødne beviser for rufferi, og har derfor henvendt os til Statsadvokaturen for at få klarhed over, hvad der skal til af beviser. Men indtil videre uden held. Et af vores seneste forsøg på at komme „kælderaktiviteten“ til livs har været en henvendelse til Folketingets Retsudvalg. Vi håber på et gennembrud, men ved endnu ikke, hvad der kommer ud af det“.

„Det får os dog ikke til at give op. Vi noterer trafikken til og fra lokalerne samt episoder af enhver art. Desuden sætter vi af og til skilte op på kælder-dørene, hvor vi f.eks. skri-

ver: Lukket på grund af ombygning – eller politi-razzia – eller Påske. Eller vi sætter sedler på de besøgendes biler. Det synes nok ikke af så meget og hjælper heller ikke så me-

get. Skiltene bliver hurtigt revet ned igen. Men hvad kan vi næsten gøre. Vi kan ikke bruge vores gård. Vi er konstant utrygge. Og vi føler, at vi render panden mod en mur hos myndig-

hederne. Det er meget muligt, at politiet har knappe ressourcer. Men det kan vi ikke bruge til noget. Så vi bliver ved. Det er trods alt vores hjem og vores hverdag, der drejer sig om“.



Nyt fra Ejerlejlighedernes Landsforening

Det er vigtigt, at der gives ejerforeningerne en lettere og hurtigere adgang til reaktion i spørgsmål om husorden og de problemer, der kan sidestilles hermed



Susanne Rendtorff

Af sekretariatschef
Susanne Rendtorff,
Ejerlejlighedernes Landsforening
Toldbodgade 37 A
1253 København K.
Tlf.: 3312 2534

Der er gode og dårlige naboer

Ejerlejligheder, husorden og naboforhold

Foranlediget af den sørgelige beretning i Huset om en ejerforening, der plages af en bordelvirksomhed i nogle kælderlejligheder, spørges der: Hvad kan der gøres? Hvad kan en ejerforening stille op, når forholdene er så grelle som her beskrevet? Når der virkelig er tale om naboer, der ikke er til at leve sammen med.

Reglerne

Efter ejerlejlighedslovens § 5 kan ejerforeningen i en husorden fastsætte almindelige ordensregler. Ejerforeningen kan efter denne bestemmelse give regler for den almindelige brug og benyttelse af fællesarealer. Mulighederne for at regulere de enkelte ejeres anvendelse af deres individuelle lejligheder er mere begrænsede.

Er der tale om, at det pågældende forhold er reguleret i vedtægten, må ejeren siges at have tiltrådt vedtægten ved købet

af lejligheden, men efterfølgende er det vanskeligt at regulere forholdene vedtægtsmæssigt, fordi man ikke kan gribe ind i den enkelte ejers beføjelse.

Men i dette tilfælde er der tale om, at der efter vedtægten skal ske godkendelse af udlejning. Der er ikke tale om, at udlejningen er godkendt, og ejerforeningen har hermed et grundlag for at påstå, at forpligtelserne overfor fællesskabet er tilsidesat.

Man kan i en husorden fastsætte nogle regler om færdsel på fællesareal, ligesom den almindelige benyttelse kan reguleres herved. Det skal dog siges, at det almindeligvis er antaget, at en ejer skal have en større margin for sin råden end en lejer af en lejlighed. Der er tale om individuelle ejere, der bor i et fællesskab. Man skal derfor kunne disponere frit i det omfang, man ikke er til gene for sine medejere.

Foruden den husorden, der måtte være oprettet, reguleres forholdet også

af den almindelige naboer.

Den almindelige naboer er de regler, der kan udledes af de afgørelser, der er afsagt af domstolene, altså retspraksis.

Husordenen i vid forstand har fra ejerlejlighedslovens start været et af de største problemer. Fra en tidligere undersøgelse ved vi, at i etageejendomme føler ca. en tredjedel sig generet af nabostøj, såvel almindelig støj som musik – hvilket man kun sjældent kan isolere sig ud af, men som det illustreres i denne sag er også truende og upassende adfærd, omgang med narkotika og alkohol forhold, der må henregnes som tilsidesættelser af de naboretlige regler.

Ejerlejlighedslovens § 8

I Ejerlejlighedsloven har man søgt at regulere forholdet ved E.L. § 8, der lyder således:

„Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, eller et af den-

nes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham, at fraflytte lejligheden med passende varsel". Der er tilsvarende regler i leje-loven, hvorefter et lejemål kan opsiges, hvis lejerens opførelse sig tilstrækkeligt

ureglementeret. Er der tale om en udlejet lejlighed må ejeren derfor have en pligt til at opsiges sin, sine lejere, hvis § 8 er opfyldt.

Når ejeren ikke flytter frivilligt eller frivilligt opsiges sine lejere, må det

fastslås ved dom, at betingelserne for at ejeren tvinges til at fraflytte eller tvinges til at opsiges sine lejere er til stede. Der er således kun tale om, at ejerforeningen kan gennemtvinge en fraflytning - men ikke et tvangssalg.

I betænkningen til ejerlejlighedsloven siges om den pågældende bestemmelse: „I betragtning af, at det drejer sig om en ejendomsret, har man været betænkelig ved at indføre vidtgående regler, hvorved det skulle pålægges en ejer af afhænde sin lejlighed. Det vil normalt være tilstrækkeligt, at den uheldige ejer selv fjernes fra ejendommen, og det må stå ham frit for, at udlåne eller udleje lejligheden til andre.“

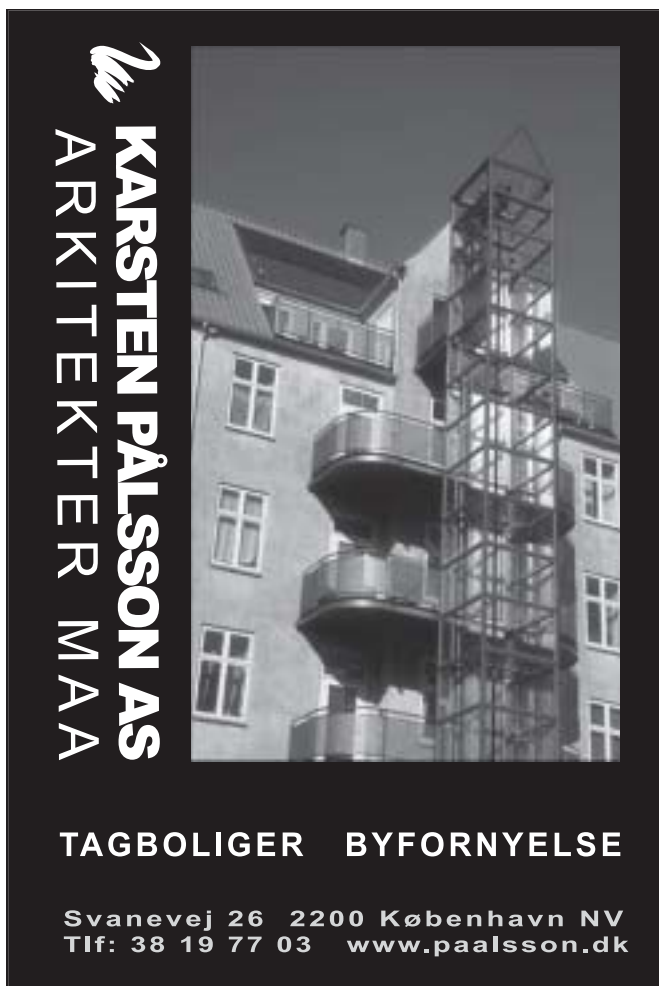
Om den foranstående regel i almindelighed bemærkes, at der efter udvalgets opfattelse bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål. Efter bestemmelsens indhold er beskyttelsen således begrænset. Man kan ikke normalt ikke hindre, at der sker ny udlejning til andre lejere.

Den konkrete sag

I denne konkrete sag står der i vedtægterne, at der ikke må ske udlejning uden bestyrelsens godkendelse; bestyrelsen har ikke fået udlejningsplanerne forelagt, og har efterfølgende fået en forklaring om, at der er tale om at lejligheden er udlånt. Der er helt klart tale om en tilsidesættelse af en forpligtelse til, at forelægge spørgsmålet for bestyrelsen.

Ejerforeningen kan formentlig med en sådan vedtægtsbestemmelse generelt nægte at give tilladelse til bordelvirksomhed, fordi de hensyn ejerforeningen skal varetage netop er at sørge for ro og velordnede forhold i ejendommen, hvilket normalt ikke kan sikres, hvor der er tale om en bordelvirksomhed.

Ejerforeningen vil efter Ejerlejlighedernes Landsforening vurdering kunne få dom for, at der skal ske fraflytning. Ejerforeningen vil i den konkrete sag kunne løfte sin bevisbyrde med henvisning til diverse henvendelser til politi, mv. Forhold som trusler, gentagne uberettigede



KARSTEN PÅLSSON AS
ARKITEKTER MAA

TAGBOLIGER BYFORYELSE

Svanevej 26 2200 København NV
Tlf: 38 19 77 03 www.paalsson.dk

Lad os forestå Deres viceværtsforpligtelser...

Kontakt os for et uforpligtende tilbud.

J.K. Ejendomsservice ApS, Gl. Køge Landevej 890, 2665 Vallensbæk Strand
Tlf 43 53 63 04, fax 43 53 29 00, mail jk@s-k.dk, www.vicevaert.dk



Vi er en mindre virksomhed, som har eksisteret siden 1987. Vi har på nuværende 12 ansatte og har specialiseret os i at varetage arbejdsopgaver i beboelses- og erhvervsjendomme samt administrere kommunikation mellem ejer, beboer/lejer og administrator.

udskiftninger af låse m.v. vil være yderligere argumenter.

For at benytte § 8 i Ejerlejlighedsloven skal der således reaktion, tid, bevis, penge og tålmodighed til. Og det er reelt den eneste mulighed for at skride ind over for tilsidesættelser af god ro og orden i en ejerforening, når de høflige henstillinger ikke virker.

Klageadgang

Der er således en vis træghed i systemet. Generelt er det en væsentlig hurdle at få et flertal i ejerforeningen til at reagere. Man skal mødes, og der skal etableres et flertal for reaktion. Den enkelte ejer kan vanskeligt reagere alene.

Man har boligklagenævn til behandling af sager om husordenovertrædelser – ordningen gælder for Københavns og Århus Amt, men kun for almene boliger.

Husordenproblemerne opleves ens, hvad enten der er tale om en lejebolig, en andels- eller en ejerbolig – men problemerne forstærkes af, at der for ejerboligen er tale om en større grad af økonomisk binding. Hertil kommer, at en ejerlejlighed ofte bliver vanskelig at sælge, såfremt der er problemer af denne karakter i lejligheden/ejendommen – en støjforuren et lejlighed er vanskelig at sælge – især for en sælger, der loyalt oplyser om problemerne i ejendommen.

Vi har forståelse for, at det er vanskeligt at udforme et regelsæt på samme måde som for udlejningslejligheder, men behovet er påtrængende. Et boligklagenævn, der kunne

behandle ejerlejligheds-sager, ville indebære en lettere mulighed for reaktion. Det kunne også være ønskeligt med generelle regler om, hvilken støj der kan tolereres, samt en forenklet adgang til støjmåling.

Det er Ejerlejligheder-nes Landsforenings opfattelse, at det er vigtigt, at området reguleres i videre omfang, end det er tilfældet i dag, således at man har en reel adgang til at gribe ind mod mindre husordenovertrædelser.

I dag er mulighederne en høflig henstilling, E. L. § 8, og den almindelige naboret. Hvis ikke gode ord hjælper, skal man i realiteten til domstolene, hvilket er omkostningskrævende, ligesom det kan være vanskeligt at producere bevis for, at husordenen er tilsidesat.

Vi har nogle enkelte afgørelser, der kan være vejledende. F.eks. en utrykt dom fra 1977 om støj og lugt, hvor der blev dømt til fraflytning pga. støjende og lugtende adfærd, især i sene nattetimer. Og en trykt dom U 85.264 om en samlevers berusede opførsel, idet han sov beruset på trappeopgangen og smadrede altandør. Ejeren blev dømt til fraflytning, men ikke til salg.

Problemet er på sin vis større for ejerlejligheder end for udlejningslejligheder, fordi en ejer ikke kan siges op, og fordi ejers økonomi er bundet til lejligheden. Vi mener derfor det er vigtigt, at der gives ejerforeningerne en lettere og hurtigere adgang til reaktion i spørgsmål om husorden og de problemer, der kan stilles hermed.

EJENDOMS- ADMINISTRATION

Udlejningsejendomme • Ejerlejligheder
Andelsboligforeninger

Del- eller totaladministration er en tillidssag
Få et tilbud efter Deres behov, så ring på:

33 22 39 29

Ny Carlsbergvej 1, 1760 København V
Se nærmere på: www.ny-c.dk

Ansvarsforsikret gennem
Ejendomsforeningen DANMARK

ERHVERVSMÆGLERNE

Beboelsesejendom København N



Sag nr. 7303. Flot og nyrenoveret boligudlejningsejendom, centralt beliggende på Nørrebrogade overfor Assistens Kirkegården, udbydes til salg.

Ejendommen indeholder 10 beboelselejligheder på mellem 81-83 kvm., foruden 3 erhvervslejemål. Samlet etageareal udgør 984 kvm., hvoraf bolig udgør 820 kvm. Alle lejligheder er indrettet med toilet og bruser, bortset fra 1 lejlighed, der er uden bad.

Ejendommen er blevet istandsat fra a-z, bl.a. omfattende: Nye vinduer, udskiftning af tag, istandsættelse af opgange, facader mv., div. isoleringsarbejder, installering af fjernvarme, indretning af bad mv.

Samlet årlig lejeindtægt ca. kr. 817.664,00.



Lundsgaard / Johansen

Stats.aut. ejendomsmæglere og valuarer MDE
Toldbodgade 55, 1253 København K
Tlf. 33 14 16 11 Fax 33 32 20 42
E-mail: lj@lundsgaard-johansen.dk
www.lundsgaard-johansen.dk