

Udskriftsdato: 1. januar 2026

KEN nr 9756 af 08/08/2019 (Gældende)

Ligebehandlingsnævnets afgørelse om handicap - er handicap - ej medhold

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: 18-68983

Ligebehandlingsnævnets afgørelse om handicap - er handicap - ej medhold

J.nr. 18-68983

En andelsbolighaver skabte under natlige epilepsianfald støj til gene for omkringboende andelshavere. Manden og hans ægtefælle modtog brev og påkrav fra ejendomsadministrationsselskabet om, at misligholdelse af andelsboligforeningens medlemsforpligtelser i form af overtrædelse af husordenen kunne føre til, at eksklusion af foreningen var påkrævet. Manden havde et handicap omfattet af handicapdiskriminationsloven, og han havde påvist faktiske omstændigheder, som gav anledning til at formode, at han ved meddelelse om påkrav var blevet udsat for indirekte forskelsbehandling i strid med handicapdiskriminationsloven. Nævnet vurderede, at forskelsbehandlingen var objektivt begrundet i et sagligt formål om overholdelse af husordenens bestemmelser om støj af hensyn til de omkringboende andelshavere. Nævnet vurderede videre, at det var nødvendigt at meddele påkrav for at opnå formålet om overholdelse af husordenens bestemmelser om støj, og at der var et rimeligt forhold mellem det ønskede mål om støjreduktion, og hvor indgribende forskelsbehandlingen i form af meddelelse af påkrav var for manden. Klager fik derfor ikke medhold i klagen.

Klagen angår påstået forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at klager og hans ægtefælle modtog påkrav om overholdelse af andelsboligforeningens husorden.

Ligebehandlingsnævnets afgørelse

Det var ikke i strid med lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap, at klager og hans ægtefælle blev meddelt påkrav om overholdelse af andelsboligforeningens husorden.

Sagsfremstilling

Klager boede med sin ægtefælle i en lejlighed i en andelsboligforening (indklagede 2). Andelsboligforeningen bliver administreret af et ejendomsadministrationsselskab (indklagede 1).

Klager har svær medicinsk intraktabel frontallapsepilepsi (behandlingsresistent epilepsi). Om natten udsteder klager ufrivilligt lyde i form af grynt eller råb og oplever ufrivillige motoriske forstyrrelser primært som banken med hænder og fødder.

Det fremgår af statusattest af 30. oktober 2017 udarbejdet af en neurologisk speciallæge, at sandsynligheden for væsentlig forbedring af tilstanden var meget lille og prognosen dermed dårlig. Alle behandlingsmuligheder var forsøgt. Hyppigheden af anfald var varierende og optrådte i perioder dagligt. Under anfald var klager fjern og kunne være præget af automatismer, hvor han foretog automatiske handlinger, som han ikke havde kontrol over.

Ifølge lægeattest af 20. december 2017 udfyldt af klagers praktiserende læge til brug for den videre sagsbehandling i kommunens rehabiliteringsteam varede anfaldene cirka 15 sekunder, hvorefter klager skulle have cirka 15 minutter for at komme til sig selv igen. Klager pådrog sig mange småskader grundet fald under anfald. Han havde ikke problemer med hukommelsen. Klager var meget træt om morgenen og havde brug for meget søvn for at fungere godt. Han kunne ikke klare for meget stress og pres og havde

brug for at tage små pauser i løbet af dagen. Epilepsien havde ifølge erklæringen en væsentlig betydning for klagers funktionsevne. Der var tale om en varig lidelse uden udsigt til bedring.

Fra den 28. maj 2018 og frem til den 7. juni 2018 var klager i et forløb på et epilepsihospital med henblik på behandlingsoptimering. Klager havde inden indlæggelsen haft stort set daglige anfald overvejende om natten. I vågen tid havde han anfald cirka hver anden dag. Det fremgår af journalnotater fra forløbet bl.a., at klager havde mange natlige hypermotoriske anfald. En nat blev der målt 140 ”markeringer” med hypermotoriske anfald forenelige med frontallapsepilepsi. Ved anfaldene var klager motorisk urolig, verbaliserende/nynnende, og han slog i underlag og klappede i hænderne.

Efter at have haft besøg af en repræsentant fra bestyrelsen, der oplyste, at naboer havde klaget over støj fra lejligheden, oplyste klager og hans ægtefælle ved mail af 18. august 2018 bestyrelsen for andelsbolig-foreningen om, at de havde søgt kommunen om hjælp til lydisolering af lejligheden, og at kommunens sagsbehandlingstid var 50 dage. Efter kontakt med underboen i december 2017 havde klager sovet i stuen i et forsøg på at mindske lydgenerne. Det var klagers og hans ægtefælles opfattelse, at tiltaget havde hjulpet, idet der ikke havde været yderligere dialog med naboerne.

Ved brev af 30. august 2018 fra ejendomsadministrationsselskabet modtog klager og hans ægtefælle følgende:

”KLAGE

[Lejlighedens adresse]

Bestyrelsen for [Andelsboligforeningen] har den 19., 20. og den 21. august 2018 modtaget adskillige klager over, at der gentagne gange, senest natten til den 14. august 2018 efter kl. 1.00 og natten igennem har været uacceptabel støj fra lejligheden.

Vi kan forstå I har været i dialog med bestyrelsen herom, hvortil I har meddelt at der er helbredsmæssige årsager til den støjende adfærd. Hvorend dette er en forklaring, kan generne imidlertid ikke accepteres for ejendommens øvrige beboere.

Adfærden strider mod ejendommens husorden, og vi skal derfor indskærpe, at du ophører hermed. Bestyrelsen kan ekskludere dig som medlem af foreningen, hvis du fortsætter med at overtræde ejendommens husorden.

Vi kan tillige forstå, at I har indgivet en ansøgning til [kommunen] og søgt om lydisolering i lejligheden, hvortil vi skal bede jer holde os opdateret i denne sag. I bedes tillige sende os dokumentation for hvilke lydisoleringsmæssige foranstaltninger I har eller kommer til, at drøfte med kommunen, så bestyrelsen kan vurdere hvorvidt dette kan afhjælpe generne.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministrator i ejendomsadministrationsselskabet]”

Ved mail af 19. september 2018 skrev ejendomsadministratoren til klager og hans ægtefælle:

”Kære [klagers ægtefælle] & [klager],

I henhold til vores skrivelse af den 30. august 2018, følger vi op i sagen, idet vi kan forstå generne fortsætter.

For så vidt angår de lydisoleringsmæssige foranstaltninger I har ansøgt hos [kommunen], skal vi bede jer holde os opdateret herom. I bedes tillige sende os dokumentation fra kommunen til jeres ansøgning, samt oplysning om hvilke lydisoleringsmæssige foranstaltninger I har eller kommer til, at drøfte med kommunen, så bestyrelsen kan vurdere hvorvidt dette kan afhjælpe generne.

Såfremt I har en sagsbehandler hos kommunen i støjisoleringssagen, som vi gerne må kontakte i denne henseende, vil vi bede jer sende os kontaktoplysninger.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministrator i ejendomsadministrationsselskabet]”

Den 20. september 2018 modtog klager og hans ægtefælle følgende brev fra ejendomsadministrationsselskabet:

”**KLAGE**

[Lejlighedens adresse]

Bestyrelsen for [andelsboligforeningen] har den 7. og den 16. september 2018 endnu engang modtaget adskillige klager over, at der gentagne gange, senest natten til den 16. september 2018 efter kl. 04.00 har været uacceptabel støj fra lejligheden.

På vegne af bestyrelsen skal jeg endnu engang oplyse jer om, at denne adfærd strider mod ejendommens husorden, og jeg skal derfor indskærpe, at støjen ophører hermed. Jeg henviser til tidligere breve af den 30. august 2018, i hvilke I ligeledes fik påkrav om at overholde husordenen.

Hvis overtrædelsen af husordenen gentager sig, vil I blive ekskluderet som medlem af andelsboligforeningen i henhold til vedtægternes § 23 samt lejelovens § 93, stk. 1, litra g og l.

Ved at tilsidesætte jeres forpligtelser til at iagttage god skik og orden i ejendommen, har været til ulempe for ejendommen og dens beboere, og i øvrigt har misligholdt jeres forpligtelser i en sådan grad, at jeres fjernelse er påkrævet.

Dette brev er sendt både anbefalet og almindeligt, ligesom kopi er sendt til andelsboligforeningens bestyrelse.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministrator i ejendomsadministrationsselskabet]”

Ved mail af 23. september 2018 besvarede klagers ægtefælle mailen af 19. september 2018 fra ejendomsadministrationsselskabet:

”Hej [ejendomsadministratorens navn]

Jeg kan ikke besvare bestyrelsen med den anvendte adresse, jeg går ud fra, du orienterer dem.

Da [klager] ikke er blevet helbredt for sin svært behandlelige epilepsi siden brevet fra dig den 30. august 2018, så har vores muligheder for at begrænse "generne", som jo kommer fra hans sygdom, været meget begrænsede. Det handler jo ikke om vilje, det her, og vi gjort alt hvad vi kan på nuværende tidspunkt. Det er ekstremt stressende og psykisk belastende for os at være kommet i denne situation, og desværre er det et kendt faktum, at psykisk pres og stress forværrer epilepsi. Det er desuden meget krænkende, da vi ser os selv som anstændige og ordentlige mennesker, som ikke selv har skyld i forhold til denne situation, og det vi oplever kunne ske for alle, ingen er herre over sygdom.

Du har nogle konkrete spørgsmål til vores ansøgning til [kommunen]. Vi er bestemt indstillede på at orientere jer om udviklingen og kontakten i sagen, da det åbenbart er ret afgørende i forhold til vores mulighed for at blive i vores hjem. Jeg kan oplyse, at vi ikke er blevet kontaktet af kommunen endnu, men at vi har bedt om opprioritering af vores ansøgning på baggrund af den akut truende situation, vi står i lige nu. Jeg har fået oplyst torsdag den 20. september 2018, at dette ønske er modtaget, og at vi skal ringes op inden tirsdag den 25. september 2018 vedrørende dette.

...”

Ved mail af 28. september 2018 skrev klagers ægtefælle følgende til ejendomsadministratoren:

”Hej [ejendomsadministratorens navn]

Vi har i denne uge modtaget et anbefalet brev fra dig, det er dateret den 20. september 2018, så det har krydset mit nedenstående svar. For en sikkerheds skyld vil jeg her besvare dit anbefalede brev også. Som nævnt i nedenstående mail og som jeg tidligere har skrevet til bestyrelsen i mail af 18. august 2018, så er vi meget kede af

denne situation og det nye brev fra dig, og vi har efter vores mening gjort alt, der er muligt for os i denne bolig for at tage hensyn til andre beboere. Vi kan ikke se, at vi kan gøre mere lige nu, og støj/ gener komme jo fra en alvorlig neurologisk sygdom.

Vi er som tidligere oplyst igang med at finde løsninger og foranstaltninger. der kan hjælpe på situationen. Vi er i

dialog med [kommunen], og vi er i tæt dialog med læge og sygeplejerske på [epilepsihospital], hvorfra vi lige har fået besked om, at [klager] er blevet vurderet at opfylde betingelserne for en operation, som man kan forvente god effekt af.

Endelig har vi lige fået oplyst, at man har mulighed for at søge aflastning, hvor vi kan få hjælp fra kommunen til eks. et andet sovested for [klager], og det vil vi tage op med [klager]s praktiserende læge.

Mvh.

[Klagers ægtefælles navn]”

Den 23. oktober 2018 sendte ejendomsadministratoren følgende mail til klager og hans ægtefælle:

”Kære [klagers ægtefælle] & [klager],

Klagerne fra ejendommens beboere fortsætter desværre i massiv grad, hvorfor vi er nødt til at følge op i sagen.

1. Er der noget nyt fra kommunen om den ergoterapeut I skulle have besøg af?
2. Og har det afledt nogle tiltag fra kommunens side?

Det er afgørende for bestyrelsens håndtering af sagen, at I løbende orienterer os, så foreningen kan se en fremdrift i

sagen. Det er bestyrelsens ansvar, at varetage foreningens interesser, og lige nu påvirker støjen fra jeres lejlighed alle beboere i opgangen.

Vi har tidligere bedt jer om, at komme i kontakt med en evt. sagsbehandler fra kommunen, har I fået tildelt en sådan? I så fald vil vi meget gerne bede jer sende os kontaktoplysninger.

Med baggrund i de fortsatte klager fra beboere, vil bestyrelsen fortsat se alvorligt på forholdet, og vil om nødvendigt overveje yderligere skridt i sagen.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministratoren i ejendomsadministrationsselskabet]”

Den 28. oktober 2018 sendte klager og hans ægtefælle følgende mail til ejendomsadministratoren:

”Hej [ejendomsadministratorens navn] (og Bestyrelse)

jeg går ud fra, at du videresender, da jeg ikke kan se, at Bestyrelsen er med på mail cc.

Vi undrer os meget over, at der har været så meget klagen, da [klager] efter vores oplevelse heldigvis har fået det

betydeligt bedre de sidste 4-5 uger efter en del regulering af hans medicin, og at han nu sover meget bedre om natten. Han havde desværre nogle dage med alvorlig forværring, som kulminerede den 30 september,

hvor vi blev nødt til at ringe efter akuthjælp og ambulance, og hvor han var indlagt 2 dage på [hospital] til observation. Han havde en ophobning af anfald, og den tilstand kan man dø af. Vi havde lige fået det anbefalede brev fra jer, og vi ser en direkte sammenhæng, da [klager] blev meget stresset og påvirket af det, og da han ikke har været indlagt akut i 6 år. det var en meget ubehagelig hændelse, som vi tager meget alvorligt.

i forhold til vores ansøgning hos [kommunen] har vi desværre fået afslag på hjælp på nuværende tidspunkt, jeg vedhæfter brevet med afslaget, da det er enklere end at beskrive, og da der så ikke kan være nogen tvivl om vores troværdighed. De har været meget venlige i [kommunen] og prioriteret vores ansøgning på grund af vores pressede situation. Vi havde ellers efterhånden fået det indtryk, at I ikke var interesserede i det og at det ikke betød noget, da vi jo fik trusselbreve uanset vores anstrengelser.

Vi er nødt til at anføre, at vi selv lider under støj og andre gener fra vores naboer, såsom træge hoveddøre der smækkes højlydt ad flere omgange i opgangen, store børn der løber på trægulvet og råber og græder, forældre der

råber og skælder ud, fester på hverdage og røg fra andres altaner og opgange, der kommer ind i vores lejlighed m.m. Vi bor jo desværre i en ældre og dårligt lydisoleret ejendom, som det kræver en betydelig tolerance at bo i.

Vi gør fortsat alt, hvad vi kan for at forbedre [klager]s helbred og mindske støj, vi tager selvfølgelig også denne sag meget alvorligt, det drejer sig jo om vores hjem og bolig, og vi vil kontakte vores advokat, hvis der sker yderligere.

Mvh.

[Klager] og [klagers ægtefælle]”

Hertil svarede ejendomsadministratoren ved mail af 29. oktober 2018:

”Hej [klagers ægtefælle] & [klager], cc’ bestyrelsen,

Tak for din e-mail.

Bestyrelsen er interesserede i en løsning på problemet der kan fungere for alle. De ser derfor meget positivt på hvilken som helst fremdrift i sagen, så det er ikke korrekt at bestyrelsen ikke interesserer sig for jeres situation – de er dog pligtige til at varetage alle beboernes interesser og lige nu er det ikke naboernes oplevelse at noget skulle være forbedret.

Tak for afslaget fra [kommunen], jeg viderebringer det hermed til bestyrelsen.

Jeg afventer bestyrelsens stillingtagen i sagen.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministratoren hos ejendomsadministrationsselskabet]”

Ved brev af 8. november 2018 modtog klager og hans ægtefælle følgende påkrav fra ejendomsadministrationsselskabet:

”PÅKRAV nr. 3 – Støj

[Lejlighedens adresse]

Bestyrelsen for [andelsboligforeningen] har den 31. oktober og den 1. november 2018 endnu engang modtaget adskillige klager over, at der gentagne gange, senest natten til den 1. november efter kl. 00.30 har været uacceptabel støj med banken og råben fra lejligheden.

På vegne af bestyrelsen skal jeg endnu engang oplyse dig om, at denne adfærd strider mod ejendommens husorden, og jeg skal derfor indskærpe, at du ophører hermed. Jeg henviser til tidligere breve af den 30. august 2018 og den 20. september 2018, i hvilke du ligeledes fik påkrav om at overholde husordenen.

Hvis overtrædelsen af husordenen gentager sig, vil du blive ekskluderet som medlem af andelsboligforeningen i henhold til vedtægternes § 23 samt lejelovens § 93, stk. 1, litra g og l og brugsretten til boligen vil blive ophævet.

Ved at tilsidesætte dine forpligtelser til at iagttage god skik og orden i ejendommen, har været til ulempe for ejendommen og dens beboere, og i øvrigt har misligholdt dine forpligtelser i en sådan grad, at din fjernelse er påkrævet.

Dette brev er sendt både med afleveringsattest og almindeligt, ligesom kopi er sendt til andelsboligforeningens bestyrelse.

Med venlig hilsen

[Ejendomsadministrator i ejendomsadministrationsselskabet]”

Klager og hans ægtefælle svarede ved mail af 12. november 2018:

”Hej [ejendomsadministratorens navn] (og bestyrelse)

Vi har modtaget 2 breve med titlen påkrav og dateret den 8. november 2018. Vi vil hermed besvare disse 2 enslydende skrivelser, som vi også har gjort med alle de andre.

Vi gør fortsat, hvad vi kan i forhold til denne sag. Vi afventer effekt af den nyeste iværksatte behandling, som vi

har oplyst om, og som I har set af det tidligere vedhæftede afslag, så kan vi ikke søge [kommunen] om hverken hjælp eller anden bolig, før man er sikker på effekten af den nye behandling.

Vores oplevelse er fortsat, at der er sket en markant fremgang grundet medicinjusteringer, og de behandlende læger er meget positive overfor dette og mulighederne i den nye behandling.

Vi har hele tiden opfattet denne sag som uetisk og diskriminerende, men med den markante forbedring, der reelt er sket, så virker det også som chikane.

Mvh.

[klager og klagers ægtefælle]”

Klagen blev modtaget i Ligebehandlingsnævnet den 19. november 2018.

De indklagede har under sagens behandling fremlagt et stort antal klager fra beboere fra august 2018 og frem til januar 2019. Det fremgår heraf bl.a., at beboere hver nat i et til to år havde oplevet høje skrig, hyl og råb samt bankelyde fra klagers og klagers ægtefælles lejlighed. Der kunne være tale om fem til ti anfald om natten på op til 15 til 40 minutter ad gangen. Lukkede døre og ørepropper lukkede ikke støjen ude. Flere beboere oplyste, at de ikke i tilstrækkelig grad kunne varetage deres arbejde grundet træthed som følge af søvnmangel. En beboer oplyste, at hun i tre uger havde haft en ugentlig sygedag, idet hun ikke kunne fungere på sit arbejde grundet søvnmangel. Hun oplyste også, at hun havde vanskeligt ved at fokusere under bilkørsel i morgentrafikken og var bange for at falde i søvn. Beboerens datter vågnede hver nat af larmen og var efterfølgende bange for at sove videre. Flere beboere oplyste, at de havde kontaktet deres praktiserende læge grundet påvirkningen af støjen.

Klagers ægtefælle har ved mail af 7. maj 2019 til Ligebehandlingsnævnet oplyst, at hun og klager som følge af forløbet har besluttet at flytte, og at de leder efter en anden bolig.

Det fremgår af oplysninger fra Folkeregistret, at klager og hans ægtefælle på afgørelsestidspunktet var fraflyttet.

Parternes bemærkninger

Klager gør gældende, at han har været udsat for forskelsbehandling på grund af handicap. Ejendomsadministrationsselskabet ville smide klager og hans ægtefælle ud af boligen på grund af klagers handicap, fordi klager laver ”støj” i forbindelse med epilepsianfald om natten.

Den støj, der er blevet klaget over, skyldes klagers epilepsianfald. Han støjer ikke på anden måde. Han er ikke herre over sine epileptiske anfald.

Klagerne over støj om natten har medført, at klager har skiftet soveplads i lejligheden, således at han ikke længere sover over underboens soveværelse for derved at begrænse gener for underboen. For at begrænse støjen fra anfaldene mest muligt sover klager på en madras på gulvet i stuen.

Når klager får sine epilepsianfald, banker han ufrivilligt i gulvet med hænder og fødder. For at minimere støj herved lægger klager og hans hustru puder rundt om madrassen. Puderne rykker sig imidlertid ofte, og puderne kan så ikke længere absorbere støjen den resterende nat.

Klager og hans hustru søgte kommunen om tilskud til at særindrette og lydisolere lejligheden, hvilket kommunen imidlertid afslog.

Klagers hustru har besvaret samtlige indkomne klager fra andelsboligforeningen og forholdt sig sagligt og imødekommende hertil.

Klager har forsøgt alt relevant behandling for at forbedre sit helbred og minimere generne. Senest gennemgik han en operation i november 2018.

Der er ikke tale om støj, der skyldes manglende hensyntagen. Støjen skyldes derimod klagers handicap. Han har ikke mulighed for at forhindre støjen, selvom han har gjort en række bestræbelser herpå.

Der kan skrides til eksklusion fra en andelsboligforenings side, hvis andelshaver tilsidesætter god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at andelshaverens flytning er påkrævet.

Støjen skyldes klagers kroniske lidelse og er uforskyldt, og der er derfor ikke tale om tilsidesættelse af god skik og orden.

Andelsboligforeningens medlemmer bliver ikke behandlet ens som anført af de indklagede. De medlemmer, som berettiget modtager påkrav for tilsidesættelse af god skik og orden, har ikke udvist behørigt hensyn til de øvrige beboere. Dette er ikke tilfældet for klager, og der er derfor sket forskelsbehandling.

Klager og hans familie har oplevet chikane fra underboen, som flere gange har banket på deres dør om natten og i en meget uanstændig tone påtalt støjen fra klagers anfald. Det har været meget intimiderende og ubehageligt for klager og hans familie. Noget sådant er en tilsidesættelse af god skik og orden, og det burde foreningen gribe ind overfor.

Der er brug for at beskytte mennesker med alvorlige handicap, så de ikke mister deres bolig.

Klager og hans ægtefælle har besluttet at fraflytte lejligheden på baggrund af chikanen og forfølgelsen fra naboer og ejendomsadministrationsselskabet.

Ejendomsadministrationsselskabet (indklagede 1) har vedrørende formaliteten bemærket, at ejendomsadministrationsselskabet ikke er rette indklagede i sagen, og at klagen allerede af denne grund skal afvises.

Det indklagede ejendomsadministrationsselskab varetager den daglige drift af ejendomme/foreninger på vegne af bl.a. ejere af udlejningsejendomme samt andelsbolig- og ejerforeninger.

Den indklagede andelsboligforening er kunde hos det indklagede ejendomsadministrationsselskab. Ejendomsadministrationsselskabet bistår alene med den daglige drift efter instruks fra andelsboligforeningens bestyrelse. Dette kan f.eks. være opkrævning af boligydelse, betaling af regninger og udfærdigelse af påkrav over for foreningens medlemmer, når medlemmerne ikke overholder foreningens vedtægter/husorden.

Udfærdigelsen af den fremlagte klage af 30. august 2018 skete efter ønske fra og på vegne af andelsboligforeningens bestyrelse, som havde modtaget klager fra andre beboere i klagers opgang.

Ejendomsadministrationsselskabet har vedrørende sagens materielle spørgsmål bemærket, at de øvrige beboere i opgangen oplevede gentagen støj fra klagers bolig i form af høje skrig/hyl og voldsomme bankelyde flere gange hver nat. Støjen foregik ofte efter kl. 01:00, og der var natten igennem uacceptabel støj fra lejligheden. Flere beboere oplevede, at generne var af et sådant omfang, at de fik forstyrret deres nattesøvn og ikke kunne passe deres dagligdag.

Under hensyn til årsagen til støjen forsøgte flere beboere igennem en længere periode at tåle støjen. Beboerne i opgangen kunne imidlertid ikke længere passe deres dagligdag, og andelsboligforeningens bestyrelse så sig derfor nødsaget til at behandle klager på lige fod med alle andre beboere, der støjer gentagne gange midt om natten. Flere beboere gav udtryk for, at de så sig nødsagede til at sælge deres andelsbolig, såfremt situationen ikke blev forbedret markant.

Andelsboligforeningens bestyrelse bad således ejendomsadministrationsselskabet om at udfærdige et påkrav/en klage, hvori det – som ved andre former for støjgener – blev indskærpet, at støjen skulle ophøre. Udfærdigelsen af klagen var således et sædvanligt trin i proceduren for at skabe god ro og orden i ejendommen.

Enhver anden beboer, der ville have samme negative indvirkning på andre medlemmer i andelsboligforeningen, ville modtage samme behandling.

Klager blev således behandlet på lige fod med andre beboere, der er til gene for deres naboer. Alt foregik i overensstemmelse med gældende regler, og der foreligger ikke forskelsbehandling af klager, selvom der var tale om en kedelig situation for alle involverede parter.

Andelsboligforeningen (indklagede 2):

Klager har ikke påvist faktiske omstændigheder, som giver anledning til at formode, at andelsboligforeningen har udøvet forskelsbehandling. Klager bør derfor allerede på denne baggrund ikke få medhold i sin klage til Ligebehandlingsnævnet.

For at sikre at medlemmerne af en andelsboligforening indtræder i en andelsboligforening på et oplyst grundlag og bliver behandlet ens, fastsætter andelsboligforeningerne nogle interne spilleregler, som man som medlem af en andelsboligforening er forpligtet til at overholde. Omvendt kan disse interne regler også udgøre en beskyttelse for den enkelte mod de andre beboeres gøren og laden. Reglerne bliver fastlagt i foreningens vedtægter og husorden.

Et af de emner, der typisk - hvis ikke altid - er beskrevet i en andelsboligforenings vedtægter eller husorden, er overholdelse af god skik og orden. Udøvelsen af støj til gene for de øvrige medlemmer af andelsboligforeningen er en overtrædelse af god skik og orden.

Det er helt sædvanlig procedure, at en andelsboligforening fremsender påkrav, når et medlem af andelsboligforeningen støjer til gene for andre beboere i foreningen. Som eksempel på andre lignende sager har andelsboligforeningen vedlagt breve fra ejendomsadministrations-selskabet til beboere om støj.

Såfremt vedkommende medlem ikke retter for sig, kan andelsboligforeningen ekskludere medlemmet på grund af støj, hvis de formelle krav i andelsboligforeningens vedtægter og/eller husorden er overtrådt.

Det er uomtvistet, at klager støjer.

Andelsboligforeningen modtog i en længere periode talrige klager fra forskellige medlemmer af foreningen, der alle boede tæt på klager. Klagernes omfang voksede hen over sommeren 2018. Herefter blev andelsboligforeningens medlemmer opfordret til systematisk at dokumentere, hvornår de følte sig generede af klagers støj i andelsboligen.

Andelsboligforeningen har for nævnet fremlagt skriftlige klager fra omkringboende fra august 2018 og frem til januar 2019.

Der er tale om et stort antal klager fra forskellige medlemmer af foreningen. Indholdet af klagerne var konsekvente, og omdrejningspunktet for medlemmernes klager over støj var udelukkende den støj, som klager genererede til gene for de omkringboende.

De omkringboendes søvn blev påvirket af klagers støj i forbindelse med hans anfald. Generne ved støjen havde så stor indvirkning på de omkringboendes livskvalitet, at de i perioder havde svært ved at få en normal hverdag til at fungere. Flere beboere gav udtryk for, at de så sig nødsagede til at sælge deres andelsbolig, såfremt situationen ikke blev forbedret markant.

Som følge af andelsboligforeningens bestyrelses forpligtelse til at reagere på klagerne, bad bestyrelsen ejendomsadministrationsselskabet om at sende påkrav om overholdelse af god skik og orden. Klager blev i den forbindelse behandlet som enhver anden andelshaver, der gentagne gange udøvede støjende adfærd til gene for andre beboere i ejendommen.

Klager modtog klager og påkrav grundet støj og ikke grundet sit handicap. Der foreligger således ikke forskelsbehandling af klager. Tværtimod ville det de facto have været positiv forskelsbehandling af klager, hvis han skulle have lov til at støje i andelsboligen grundet sit handicap.

Enhver anden beboer, der ville have samme negative indvirkning på andre medlemmer i andelsboligforeningen, ville modtage samme behandling.

Såfremt nævnet skulle nå frem til, at der foreligger forskelsbehandling af klager, vil det have meget stor indvirkning på såvel foreningers som boliglejermåls ejeres mulighed for at ekskludere/ophæve beboere med handicap grundet støj. Dette ville generelt bevirke, at foreninger og udlejere vil stå magtesløse over for medlemmer/lejere med handicap, der er til gene over for andre beboere i ejendommen.

Ligebehandlingsnævnets bemærkninger og konklusion

Ligebehandlingsnævnet behandler klager over forskelsbehandling på grund af handicap efter lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap (handicappediskriminationsloven).

Det fremgår af denne lov, at ingen må udsætte en anden person for direkte eller indirekte forskelsbehandling på grund af dennes handicap. Forbuddet omfatter også forskelsbehandling af en person på grund af dennes forhold til en person med handicap, såfremt forskelsbehandlingen sker på grund af den anden persons handicap.

Ud fra klagens formulering og korrespondancen under sagens forberedelse opfatter nævnet ikke klagers ægtefælle som selvstændig klager.

Loven indebærer ikke en pligt til rimelig tilpasning eller tilgængelighed.

Forbuddet mod forskelsbehandling gælder for al offentlig og privat virksomhed på alle områder i samfundet. Forbuddet gælder dog ikke for udøvelse af aktiviteter af rent privat karakter.

Der foreligger direkte forskelsbehandling, når en person på grund af dennes handicap behandles ringere, end en anden person bliver, er blevet eller ville blive behandlet i en tilsvarende situation.

Der foreligger indirekte forskelsbehandling, hvis en tilsyneladende neutral bestemmelse, betingelse eller praksis vil stille personer med handicap ringere end andre personer.

Det følger af lovens forarbejder, at vurderingen af lovens anvendelsesområde skal tage udgangspunkt i begrebet handicap i forskelsbehandlingsloven (lov om forbud mod forskelsbehandling på arbejdsmarkedet mv.).

Begrebet ”handicap” i forskelsbehandlingsloven og det bagvedliggende EU-direktiv fortolkes i overensstemmelse med EU-Domstolens og Højesterets praksis.

Handicapbegrebet inden for arbejdsmarkedet omfatter herefter langvarige begrænsninger som følge af bl.a. fysiske, mentale eller psykiske skader, som i samspil med forskellige barrierer kan hindre den berørte person i fuldt og effektivt at deltage i arbejdslivet på lige vilkår med andre arbejdstagere. Også funktionsbegrænsninger af denne karakter, som skyldes en helbredelig eller uhelbredelig sygdom, kan være omfattet.

Der henvises bl.a. til EU-Domstolens domme af 11. april 2013 i sagerne C-335/11 og C-337/11 (Ring og Werge), 1. december 2016 i C-395/15 (Daouidi) og 9. marts 2017 i C-406/15 (Milkova) samt Højesterets domme af 22. november 2017 i sagerne 300/2016 og 305/2016 trykt i UfR2018. 830H og UfR2018. 853H.

I sager om forskelsbehandling på grund af handicap uden for arbejdsmarkedet må nævnet på den baggrund foretage en vurdering af, om en skade eller sygdom konkret har medført sådanne langvarige funktionsbegrænsninger, at den berørte person er forhindret i at fungere på lige vilkår med andre personer i en tilsvarende livssituation. Ved denne vurdering vil indholdet af fremlagte lægejournaler, kommunale akter mv. indgå.

Klager skal godtgøre, at han på tidspunktet for den påståede forskelsbehandling havde et handicap i lovens forstand.

Klager lider af svær frontallapsepilepsi, som er en varig lidelse. Under daglige anfald, som fortrinsvis finder sted om natten, udsteder klager ufrivilligt lyde og banker med hænder og fødder. Klager er meget træt om morgenen. Han har brug for meget søvn og små pauser i løbet af dagen og kan ikke klare for meget stress og pres. Klager har til dokumentation for sin sygdom fremsendt lægelige oplysninger.

Det er på den baggrund godtgjort, at klager har et handicap omfattet af handicapdiskriminationsloven.

Hvis en person, der anser sig for krænket, påviser faktiske omstændigheder, som giver anledning til at formode, at der er udøvet forskelsbehandling, påhviler det modparten at bevise, at der ikke er sket ulovlig forskelsbehandling.

Med henvisning til natlig støj fra ægteparrets lejlighed modtog klager og hans ægtefælle fra den 30. august 2018 brev og senere påkrav fra ejendomsadministrationsselskabet. Det fremgår heraf, at misligholdelse af andelsboligforeningens medlemsforpligtelser i form af overtrædelse af husordenen kunne føre til, at eksklusion af andelsboligforeningen var påkrævet.

Det følger af andelsboligforeningens vedtægter og bestemmelser i lejeloven, at tilsidesættelse af forpligtelser til at iagttage god skik og orden kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

Overtrædelse af bestemmelserne i andelsboligforeningens husorden om at iagttage god skik og orden i form af støjende adfærd medførte i overensstemmelse med andelsboligforeningens praksis, at der blev afgivet flere påkrav over for klager og hans ægtefælle. Denne praksis, der tilsyneladende er neutral, stillede klager, der på grund af sit handicap støjede om natten, ringere end andre.

Der er herefter påvist faktiske omstændigheder, som giver anledning til at formode, at klager ved de indklagedes meddelelse af påkrav blev udsat for indirekte forskelsbehandling i strid med lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap.

Det påhviler derfor de indklagede at bevise, at der ikke var tale om ulovlig forskelsbehandling.

Forskelsbehandling er ikke i strid med forbuddet, når den er objektivt begrundet i et sagligt formål, er nødvendig for at opnå formålet, og der er et rimeligt forhold mellem det ønskede mål, og hvor indgribende forskelsbehandlingen er for den eller dem, som bliver stillet ringere.

Brev af 30. august 2018 med oplysning om mulig eksklusion og de efterfølgende påkrav fra ejendomsadministrationsselskabet grundet støjen var foranlediget af klager fra de omkringboende andelshavere i andelsboligforeningen. På baggrund af oplysningerne i sagen, herunder beskrivelserne i klagerne fra de omkringboende andelshavere, var støjen fra ægteparrets lejlighed til stor gene. Støjen var af en sådan karakter, at ejendomsadministrationsselskabet på vegne af andelsboligforeningen indskærpede, at fortsat overtrædelse af husordenen kunne føre til eksklusion fra foreningen.

På den baggrund vurderer nævnet, at forskelsbehandlingen af klager var objektivt begrundet i et sagligt formål om overholdelse af husordenens bestemmelser om støj af hensyn til de omkringboende andelshavere.

Spørgsmålet er herefter, om det af hensyn til overholdelse af andelsboligforeningens husorden i den konkrete situation var nødvendigt at meddele klager påkrav, og om der var et rimeligt forhold mellem det ønskede mål, og hvor indgribende forskelsbehandlingen var for klager.

Det fremgår af mail af 18. august 2018 fra klager og hans ægtefælle til bestyrelsen for andelsboligforeningen, at de på det tidspunkt havde søgt kommunen om hjælp til lydisolering af lejligheden, og at kommunens sagsbehandlingstid var 50 dage. Det fremgår videre af mailen, at klager efter kontakt med underboen i december 2017 havde sovet i stuen i et forsøg på at mindske lydgenerne, og at det var klagers og hans ægtefælles opfattelse, at tiltaget havde hjulpet, idet der ikke havde været yderligere dialog med naboerne.

Andelsboligforeningen har oplyst, at foreningen gennem en længere periode havde modtaget talrige klager, og at klagernes omfang voksede hen over sommeren 2018. Andelsboligforeningen har for nævnet fremlagt et stort antal skriftlige klager fra omkringboende andelshavere modtaget i perioden fra august 2018 og frem til januar 2019.

Andelsboligforeningens bestyrelse bad på baggrund af de modtagne klager ejendomsadministrationsselskabet om at sende påkrav om overholdelse af god skik og orden. I brevet af 30. august 2018 og mailen af 19. september 2018 til klager og hans ægtefælle blev parret bedt om at holde ejendomsadministrationsselskabet orienteret om forløbet af deres ansøgning hos kommunen om lydisoleringsmæssige foranstaltninger. Den 23. oktober 2018 bad ejendomsadministrationsselskabet på ny om at blive orienteret om den kommunale sag.

Klager og hans ægtefælle oplyste den 28. oktober 2018 de indklagede om, at kommunen havde afslået hjælp.

Navnlig under hensyn til de mange klager fra omkringboende andelshavere om betydelige støjgener gennem en længere periode og efter indholdet af korrespondancen mellem parterne hen over efteråret har indklagede efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen løftet bevisbyrden for, at det var nødvendigt at meddele klager påkrav for at opnå formålet om overholdelse af husordenens bestemmelser om støj. Nævnet vurderer også, at der var et rimeligt forhold mellem det ønskede mål om støjreduktion, og hvor indgribende forskelsbehandlingen i form af meddelelse af påkrav var for klager.

Klager får derfor ikke medhold i klagen.

Retsregler

Afgørelsen er truffet efter følgende bestemmelser:

Lov om Ligebehandlingsnævnet

- § 1, stk. 1, og stk. 5, om nævnets kompetence
- § 9, stk. 1, om klagebehandling
- § 12, stk. 1, om klagebehandling

Lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap

- § 2, om lovens anvendelsesområde
- § 3, om lovens anvendelsesområde
- § 5, stk. 1-3, om forbud mod forskelsbehandling
- § 7, om undtagelser fra forbuddet mod forskelsbehandling
- § 10, om delt bevisbyrde

<18-68983>