

Udskriftsdato: 23. december 2025

KEN nr 10098 af 23/09/2022 (Gældende)

Ligebehandlingsnævnets afgørelse om handicap - er handicap - lejeaftale

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: 21-2232

Ligebehandlingsnævnets afgørelse om handicap - er handicap - lejeaftale

J.nr. 21-2232

En kvinde klagede over et boligselskab, fordi hun mente, at hun var blevet udsat for forskelsbehandling på grund af sit handicap i forbindelse med en række forhold, da hun boede på kollegie.

Nævnet vurderede, at boligselskabet havde udsat kvinden for forskelsbehandling på grund af handicap, fordi boligselskabet havde afslået at forlænge kvindens lejekontrakt i forbindelse med, at kvinden var blevet forsinket i sin uddannelse som følge af sit handicap. Kvinden fik dog ingen godtgørelse, da boligselskabet efterfølgende havde forlænget lejekontrakten.

Derudover havde kvinden klaget over chikane og bøder fra de øvrige beboere på kollegiet. På grund af parternes uenighed om de faktiske oplysninger, vurderede nævnet, at en afgørelse af disse klager krævede afgivelse af parts- og vidneforklaringer. Nævnet afviste derfor at behandle denne del af klagen.

Klagen angår påstået forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at indklagede afslog at forlænge klagers lejemål, og i forbindelse med en række episoder mellem klager og flere beboere på kolloget, hvor klager boede.

Ligebehandlingsnævnets afgørelse

Det var i strid med handicapdiskriminationsloven, at indklagede afslog at forlænge klagers lejemål.

Ligebehandlingsnævnet afviser at behandle den del af klagen, som angår bøder og chikane, da en afgørelse af, om klager er blevet forskelsbehandlet på grund af handicap i forbindelse hermed, kræver bevisførelse i form af mundtlige parts- og vidneforklaringer.

Sagsfremstilling

Klagers lejemål på indklagedes kollegie begyndte den 15. juli 2015.

Af den af klager fremlagte attest af 9. oktober 2019 fra egen læge, fremgår blandt andet:

”[Klager] har været udredt i psykiatrien af flere omgange og man har konstateret følgende diagnoser:

ADHD

Aspergers syndrom

periodisk depression af moderat grad

[Klager] har pga ovennævnte diagnoser i flere perioder haft svært ved at følge normal undervisning på universitetet. Hun har derfor siden efteråret 2018 ikke taget de planlagte ECTS point, og jeg forventer også, at [klager] for fremtiden vil have behov for dispensation for aktivitetskravet og have behov for længere studietid end normeret.

[Klager] følges nu af privat praktiserende psykiater og får medicinsk behandling. ”

Den 31. oktober 2019 sendte indklagede en advarsel til klager, hvoraf fremgår:

”Vi har modtaget en klage over dig og retter henvendelse, idet vi har forsøgt at kontakte dig med henblik på at afklare sagen ved mægling. Da du ikke er vendt tilbage på vores tilbud herom, fremsendes nærværende.

Der klages over, at du ved en episode den 22. august 2019 er trængt ind i en anden beboers lejlighed. Her har du foruden indtrængen uden tilladelse, overfuset beboeren verbalt og efterfølgende nægtet at gå, før vedkommende havde bedt dig om det op til flere gange.

Vi ser meget alvorligt på sagen, hvor beboere uindbudt trænger ind i andres hjem.

Den beskrevne adfærd er utrygskabende og er i strid med lovgivningens regler om god skik og orden.

Vi pålægger dig **omgående** at ophøre med at udvise den ovennævnte adfærd og at tage størst muligt hensyn til de omkringboende. Den fortsatte generende adfærd anses som en tilsidesættelse af lejelovens § 79a, stk. 1, nr. 3, 4, og 11.

Du tildes hermed en advarsel.

Det betyder, at hvis vi modtager nye klager over din generende adfærd, kan det medføre, at sagen indbringes for **Huslejenævnet** eller at [indklagede] kan se sig nødsaget til

at **ophæve/opsige** dit lejemål efter reglerne i lejelovens kapitel 13 og 14.

...”

Klager har fremlagt attest af 3. december 2019 fra speciallæge i psykiatri, hvoraf fremgår:

”Det skal hermed bekræftes at [klager] lider af ADHD,

Aspergers syndrom og depressioner og pga. symptomer ikke forventes at kunne gennemføre undervisning og planlagte eksamener i fuldt omfang i efterår 2019 og herefter. Hun vurderes med ca. 50% nedsat studiearbejdsevne, hvilket betinger at hun har behov for dobbelt så lang tid til eksamener som ellers.

Prognosen for den psykiske lidelse kan ikke fastsættes nærmere, men prognose for gennemførelse af studie skønnes god, under forudsætning af skånevilkår. ”

Klager har oplyst, at hun i 2020 rettede flere henvendelser til indklagede som følge af, at der på hendes etage på kollegiet var blevet indført bøder for manglende deltagelse i køkkenmøder eller køkkentjans. Bøderne var ifølge klager på 500 kr. eller en uges køkkentjans, hvis en beboer ikke deltog i to køkkenmøder i træk eller ikke udførte sin køkkentjans tilfredsstillende.

Klager har oplyst, at hun i slutningen af 2020 meldte sig syg fra køkkentjansen på grund af smerter i ryggen. Klager har desuden oplyst, at hun i flere år stort set havde afholdt sig fra at deltage i køkkenmøder, da hun ikke var i stand til det på grund af sit psykiske helbred.

Klager har fremlagt funktionsudredning fra center for autisme af 7. februar 2020, hvoraf det blandt andet fremgår, at klager har store socialkognitive vanskeligheder, der betyder at hun ikke får aflæst andre mennesker og sociale situationer adækvat og derfor er i risiko for at opleve usikkerhed/utryghed eller agere ”skævt”.

Indklagede har oplyst, at indklagede i 2020 tilbød konfliktmægling til klager og flere af de øvrige beboere på etagen på kollegiet, hvilket parterne tog imod.

Ifølge klager oplyste hun i november 2020 i fortrolighed konfliktmægleren ved indklagede om, at hun var cirka to år forsinket i sit studie på grund af sin autismespektrumforstyrrelse.

Klager modtog den 11. november 2020 meddelelse fra indklagede om, at klagers lejemål var opsagt.

Klager rettede herefter henvendelse til indklagede og søgte om at få lejemålet forlænget.

Den 18. december 2020 modtog klager afslag fra indklagede på sin ansøgning om at forlænge lejemålet.

Klager anmodede indklagede om en begrundelse for afslaget og modtog den 5. januar 2021 en mail fra indklagede, hvori indklagede henviste til bekendtgørelse om opsigelse i statsstøttede almene ungdomsboliger og oplyste, at der skulle noget helt særligt til for at kunne imødekomme en sådan anmodning. Indklagede havde vurderet, at de udfordringer, som klager måtte have, ikke kunne siges at udgøre sådanne helt særlige forhold, som rent undtagelsesvist kunne føre til, at opsigelsen blev udsat et år yderligere. Det fremgår videre, at indklagede ved vurderingen havde lagt vægt på:

- ”at det er eksisterende forhold som du, i hvert fald allerede i 2019 var bekendt med - at du underskriver en tro og love erklæring i februar 2020, hvor du jf. punkt 5 ”Jeg er ikke og forventer ikke at blive mere end 1 år forsinket på min uddannelse ift. normalstudieplanen”, trods du allerede på dette tidspunkt var forsinket i forhold til normstudieplanen
- at det fremgår af den dokumentation du har fremsendt at du alene har brug for ekstra tid til eksamen. Dette er blot nogle af punkterne der er lagt vægt på og det således efter en samlet vurdering af alle forhold at beslutningen om at din anmodning ikke kan imødekommes er truffet.”

Klagen blev modtaget i Ligebehandlingsnævnet den 6. januar 2021.

Af attest 14. januar 2021 fra speciallæge i psykiatri, som klager har fremlagt, fremgår blandt andet:

”Ovenstående patient, [klager], har været fulgt hos ut. siden september 2019. Hun var på det tidspunkt bagud

på sin kandidatuddannelse. Patienten lider af autisme, ADHD samt depression og angst. Hun er sårbar og symptombelastet og har et varigt nedsat funktionsniveau. Hun har på intet tidspunkt kunne studere på fuldtid, og er

som følge af hendes psykiske handicap fortsat bagud på sit studie. Prognosen for færdiggørelse er dog god, da hun kun

mangler sit speciale. Hun forventes at kunne afslutte dette indenfor det kommende år. Af hensyn til hendes psykiske

helbred og stabilitet, er det afgørende at hun kan blive på sit kollegie indtil da. Hendes netværk er sparsomt og hun vil

ikke kunne tage vare på sig selv som hjemløs. ”

Efter sagens indbringelse for nævnet har indklagede oplyst, at indklagede havde valgt at imødekomme klagers anmodning om at forlænge lejemålet yderligere et år med fraflytningsdato den 1. september 2021.

Indklagede har fremlagt en fællesklage af 8. februar 2021 fra flere beboere på kollegiet vedrørende klagers adfærd.

Den 26. februar 2021 modtog klager en ny advarsel for sin adfærd af indklagede på grund af en række klager fra de andre beboere på kollegiet.

Den 28. april 2021 indbragte indklagede sagen om klagers adfærd for Huslejenævnet.

Den 17. september 2021 trak indklagede sagen tilbage fra Huslejenævnet.

Indklagede har overfor nævnet derudover fremlagt en række klager, som indklagede har modtaget fra flere beboere på kollegiet i perioden fra august 2019 til februar 2021 vedrørende klagers adfærd.

Klager har bestridt oplysningerne om hendes adfærd, som er beskrevet i klagerne fra de øvrige beboere.

Parternes bemærkninger

Klager gør gældende, at indklagede har udsat hende for forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at hun boede på et kollegie, som indklagede var administrator for.

Klager mener, at indklagede har udsat hende for forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at indklagede afslog at forlænge hendes lejekontrakt.

Derudover mener klager, at indklagede har udsat hende for forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at indklagede ikke greb ind over for de øvrige beboeres oprettelse af et bødesystem.

I slutningen af 2020 gjorde klager således indklagede opmærksom på, at der på klagers etage på kollegiet var blevet indført et dummebøde-/ strafsysteem af nogle af beboerne. Bøderne var på 500 kr. eller en uges køkkentjans, hvis man ikke deltog i to køkkenmøder i træk eller varetog sin køkkentjans utilfredsstillende i de andre beboeres øjne.

Klager havde i samme periode meldt sig syg fra køkkentjansen, da hun var plaget af stærke smerter i ryg og led.

Køkkenmøder havde klager stort set afholdt sig fra at deltage i de seneste par år, da klager kunne mærke, at det gik ud over hendes psykiske helbred. Klager er som lejer ikke påkrævet at deltage i nogen af delene, og der er ikke noget retmæssigt grundlag for håndhævelse af ordningen.

Indklagede afviste at påtale sagen. Beboerrådsrepræsentanten og beboerrådsformanden på kollegiet afviste også at drøfte situationen med klager, selvom klager kunne fremvise dokumentation på, at hun havde et nedsat fysisk funktionsniveau.

Klager mener desuden, at indklagede udsatte hende for forskelsbehandling på grund af handicap i forbindelse med, at indklagede ikke greb ind over for de øvrige beboeres chikane af klager.

Dette havde klager bedt indklagede om, fordi nogle af de andre beboere virkede sure på klager og var meget konfliktsøgende, samt gav udtryk for, at de mente, at det var unfair, at klager ikke deltog som normalt i køkkentjansordningen.

Klager fremviste de øvrige beboere dokumentation for sit handicap, men chikanen blev blot værre. I starten hjalp klager til, men den tidligere beboerrådsformand og hans veninder udsatte klager for kritik og anklager i en sådan grad, at det blev ubehageligt for klager at komme i køkkenet.

Når klager eksempelvis havde haft overskud og selv tog initiativ til at gøre et skab rent, syntes de, at det var for dårligt, at klager ikke havde gjort et andet skab rent, og da klager så tog sin trappestige ud i køkkenet for at gøre dét skab rent, begyndte den tidligere beboerrådsformand at sprede rygter om, at trappestigen var en, som klager havde stjålet fra køkkenet. Snart herefter dukkede der vrede, anonyme beskeder op på tavlen i køkkenet om, at den trappestige skulle afleveres tilbage med det samme.

Klager sørgede også for at tage køkkenets vasketøj to gange om ugen, hvilket de også syntes var forkert og sagde, at klager kun skulle tage det én gang om ugen. Da klager så kun tog vasketøjet én gang om ugen, påstod de, at klager slet ikke havde gjort det.

Klager rettede henvendelse til indklagede den 19. februar, 22. februar, 7. marts, 29. marts og 30. marts 2021 med klager over de beboere, som udsatte klager for chikane, bagvaskelse, fysisk og verbale overfald på grund af klagers sygemelding fra deltagelse i køkkentjansordningen.

Det fremgik af indklagedes autosvar-mail, at indklagede ville svare indenfor 10 hverdage. Klager fik efter at have rykket for svar blot oplyst, at indklagede havde modtaget hendes klager. Derimod har indklagede behandlet de øvrige beboeres henvendelser og fremsendt en advarsel til klager, hvori der fremsættes falske beskyldninger.

Indklagede gør gældende, at klager ikke af indklagede har været udsat for forskelsbehandling på grund af handicap.

Alle forhold, der vedrører beboere hos indklagede, behandles først og fremmest efter den konkrete lovgivning, som forefindes for området. Dernæst bestræber indklagede sig naturligvis på at yde den samme service til alle beboere.

Indklagede har imødekommet klagers anmodning om at forlænge lejemålet med yderligere et år.

I forhold til klagen over indklagedes behandling af klagers henvendelser bemærkes, at indklagede administrerer kollegiet, som klager var bosiddende på. Det betyder, at indklagedes administration blandt andet varetager forpligtelsen i lejelovgivningen om at sikre, at der er god ro og orden i en ejendom. I denne forpligtelse ligger blandt andet et skøn i forhold til hvilken måde, der skal sættes ind over for en husordenklage. Dette er en juridisk vurdering, som foretages fra sag til sag og fra klage til klage af en af indklagedes jurister.

Indklagede kan overordnet oplyse, at der i de husordensager, der er opstået i regi af klager, er taget stilling til alle klager, der er modtaget, ligesom der endvidere er blevet forsøgt at konfliktmægle mellem de involverede ad flere omgange – uden succes.

Indklagede afviser således at have udøvet forskelsbehandling.

Ligebehandlingsnævnets bemærkninger og konklusion

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

Klagen angår efter det oplyste dels, at indklagede afslog at forlænge klagers lejemål yderligere, dels at der på kollegiet blev givet bøde ved manglende deltagelse i køkkenmøder og køkkentjans, og dels den af klager påståede chikane, som de øvrige beboere udsatte hende for.

Det fremgår af handicappediskriminationsloven, at ingen må udsætte en anden person for direkte eller indirekte forskelsbehandling på grund af dennes handicap. 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.

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.

Handicap

Det følger af handicappediskriminationslovens 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, skoleudtalelser mv. indgå.

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

Det fremgår blandt andet af de fremlagte speciallægeerklæringer af 3. december 2019 og 4. januar 2021, at klager lider af ADHD, Aspergers syndrom og depressioner og pga. symptomer ikke forventes at kunne gennemføre undervisning og planlagte eksamener i fuldt omfang.

Nævnet vurderer på denne baggrund, at klager har godtgjort, at hun på tidspunktet for den påståede forskelsbehandling havde et handicap i lovens forstand, idet klager var forhindret i at fungere på lige vilkår med andre personer i en tilsvarende livssituation.

Indirekte forskelsbehandling

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

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.

Vedrørende klagen over opsigelsen af lejemålet

Indklagedes lejekontrakter var tidsbegrænsede til fem år for lejerne.

Klager skulle oprindeligt være fraflyttet kollegiet den 1. september 2019, men fik forlænget lejekontrakten med et år. I november 2020 anmodede klager om, at lejekontrakten blev forlænget et år yderligere, idet klager på grund af sit handicap var forsinket i sit studie. Indklagede afslog at imødekomme klagers anmodning.

Nævnet vurderer, at klager har påvist faktiske omstændigheder, der tyder på, at hun har været udsat for indirekte forskelsbehandling som følge af, at hendes lidelse har medført, at hun ikke kunne færdiggøre sit studie inden for normeret tid. Klager kunne dermed ikke blive boende på kollegiet, mens hun var studerende.

Nævnet vurderer videre, at tidsbegrænsningen er objektivt begrundet i et sagligt formål om at sikre, at det indklagede kollegie blev beboet af aktive studerende. Tidsgrænsen var tillige nødvendig for at sikre formålet med at drive kollegiet.

Nævnet vurderer dog, at tidsgrænsen på maksimalt fem år var for indgribende for dem, der blev stillet ringere, herunder klager, idet klager som følge heraf ikke kunne blive boende på trods af, at hun fortsat var studerende.

Klager får herefter medhold i denne del af klagen.

Indklagede har oplyst, at indklagede efter indbringelsen af klagen for nævnet valgte at imødekomme klagers anmodning og forlængede lejemålet med et år yderligere.

På denne baggrund vurderer nævnet, at der ikke skal fastsættes en godtgørelse til klager.

Vedrørende klagen over bøder og chikane

Chikane skal betragtes som forskelsbehandling, når en uønsket optræden i relation til en persons handicap finder sted med det formål eller den virkning at krænke dennes værdighed og skabe et truende, fjendtligt, nedværdigende, ydmygende eller ubehageligt klima for den pågældende.

Klager gør gældende, at indklagede ikke reagerede over for beboernes adfærd over for hende, herunder at beboerne havde fastsat bøder ved manglende deltagelse i køkkenmøder eller udførelse af køkken-tjans. Klager har desuden oplyst om en række episoder mellem hende og nogle af de øvrige beboere, som hun beskriver som ubehagelige, og klager har på den baggrund gjort gældende at de øvrige beboere udsatte hende for chikane.

Indklagede har fremlagt en række klager fra de øvrige beboere over klagers adfærd.

Sagen omfatter en betydelig mængde faktiske oplysninger, som parterne i ikke uvæsentligt omfang er uenige om. Dette vil kun kunne afklares ved afgivelse af parts- og vidneforklaringer. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

Nævnet afviser derfor at behandle denne del af klagen.

Retsregler

Afgørelsen er truffet efter følgende bestemmelser:

Lov om Ligebehandlingsnævnet

- § 1, stk. 1, og stk. 6, om nævnets kompetence
- § 9, stk. 1, om klagebehandling
- § 12, stk. 1, om klagebehandling

Handicapdiskriminationsloven

- § 2, om lovens anvendelsesområde
- § 5, stk. 1-4, om forbud mod forskelsbehandling
- § 7, om undtagelser fra forbuddet mod forskelsbehandling
- § 10, om delt bevisbyrde