

# Retten i Odense

## DOM

Afsagt den 30. september 2016 i sag nr. BS 3-601/2016:

**Fyns Almennyttige Boligselskab**

**Vestre Stationsvej 5**

**5000 Odense C**

mod

**L**

**Birkeparken ...**

**5240 Odense NØ**

Denne boligretssag er anlagt den 19. april 2016.

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte, L, der har lejet lejligheden beliggende Birkeparken..., 5240 Odense SØ sagsøgeren, Fyns Almennyttige Boligselskab, kan bevare sit lejemål, efter at hendes søn er blevet dømt for kriminalitet.

### **Påstande**

Sagsøgeren har principalt nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejemålet er ophævet med rette, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11 samt § 90, stk. 1, nr. 12 samt at fraflytte det lejede efter rettens bestemmelse efter endelig dom (påstand 1), samt at sagsøgte tilpligtes at betale leje i perioden indtil sagsøgte kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. almenlejelovens § 88, jf. § 92, stk. 1 (påstand 2).

Subsidiært har sagsøgeren nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejemålet er opsagt med rette til den 1. maj 2016, jf. almenlejelovens § 88, jf. § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11 samt § 85, stk. 1, nr. 5 og til at fraflytte det lejede senest 14 dage før dette tidspunkt jf. lejekontraktens § 7, jf. almenlejelovens § 93, stk. 3 (påstand 1), samt at sagsøgte tilpligtes at betale leje i opsigelsesperioden, jf. almenlejelovens § 44, stk. 3, 1. pkt. (påstand 2).

Sagsøgte har påstået frifindelse.

### **Sagsfremstilling**

Sagsøgte lejede pr. 15. august 2014 lejemålet af sagsøgeren. Det fremgår af lejekontrakten, at udlejer kan hæve lejeaftalen efter reglerne almenlejeloven f.eks., når lejer har tilsidesat god skik og orden.

Den 5. januar 2016 blev sagsøgtes søn, S, født den ... 1998, der var tiltalt sammen med 7 andre, idømt ubetinget fængsel i 8 måneder og betinget udvisning af Danmark for angreb på nogle polititjenestemænd, grov forstyrrelse af den offentlige orden og fareforvoldelse. Af dommen fremgår:

"Der er rejst tiltale for

1.

Alle

**overtrædelse af straffelovens § 119, stk. 1, § 134 a, og § 252, jf. herunder § 23,** ved den 9. juni 2015 i tidsrummet fra ca. kl. 19.50 til ca. kl. 20.35 på stamvejen ved Bøgetorvet, Bøgeparken 236-238 i Odense, i forening med flere uidentificerede personer og efter forudgående udtrykkelig eller stiltiende aftale i flere tilfælde at have deltaget i og medvirket til grov forstyrrelse af den offentlige ro og orden på stedet, og herunder ved vold eller trussel om vold at have overfaldet flere uniformerede polititjenestemænd, herunder politiassistenterne Kim Kristiansen, Henrik Strauss og Anders Huusom Larsen, der var på stedet i forbindelse med patruljering, og af grov kådhed eller på lignende hensynsløs måde at have voldt nærliggende fare for de pågældende polititjenestemænds liv eller førlighed, idet de tiltalte i fællesskab gik til angreb mod polititjenestemændene, eller ved deres tilstedeværelse og opmuntring tilsluttede sig de øvriges angreb mod polititjenestemændene, og i hvilken forbindelse de tiltalte klargjorde, antændte og kastede flere brandbomber (molotovcocktails) mod patruljevognene, hvori der befandt sig flere polititjenestemænd ligesom de tiltalte kastede sten, flasker og andre ukendte genstande mod patruljevognene, hvorved patruljevognene blev ramt af flere sten, flasker og andre ukendte genstande, mens brandbomberne ramte vejen tæt på patruljevognene, hvor brandbomberne brød i brand.

.....

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om fængsel.

.....

**Tiltalte S** har erkendt sig skyldig i overtrædelse af straffelovens § 134 a ved at have kastet en molotovcocktail. Han har nægtet sig skyldig i overtrædelse af straffelovens § 119, stk. 1 og § 252.

.....

**Tiltalte S** har forklaret om sine personlige forhold, at han er 17 år. Han kom til Danmark, da han var 2 år. Han har sin mor og 4 søskende i Danmark. Han har ikke noget familie i Somalia og har aldrig besøgt landet, siden han kom til Danmark. Han går i skole på ..., hvor han går i 10. klasse. Han modtager ekstra hjælp. Når han har fri ser han serier eller spiller fodbold. Han mener, at det går bedre med skolen. Han kunne godt tænke sig at uddanne sig til pædagog.

.....

**Rettens begrundelse og afgørelse**

**Forhold 1 - alle de tiltalte**

.....

*Retten finder, at der er tale om en samlet episode, der er omfatter af straffelovens § 119, stk. 1, § 134 a og § 252, hvor der flere gange kastes genstande og antændte flasker efter nogle forbipasserende patruljevogne. Alle de tiltalte har som oven for anført været til stede og har været aktive i forskelligt omfang under episoden. De har ved deres tilstedeværelse og gerninger tilsluttet sig, at der blev kastet sten, andre genstande og antændte flasker med brændbar vædske mod de fire patruljevogne, hvilket ses af videooptagelserne. Det er således bevist, at de tiltalte i det hele handlede i forening.*

.....

*Straffen for S fastsættes efter straffelovens § 119, stk. 1, § 134 a og § 252, til fængsel i 8 måneder."*

Det fremgår af flere af de tiltaltes forklaringer i sagen, at Bøgetorvet er samlingsstedet for hele Vollsmose.

På baggrund af dommen over sagsøgtens søn ophævede sagsøgeren ved brev af 29. januar 2016 det omhandlede lejemål, subsidiært blev lejemålet opsagt. Sagsøgte protesterede imod såvel ophævelse som opsigelse af lejemålet ved brev af 4. februar 2016.

Der har været fremlagt et ordensreglement gældende for afdelingen Birkeparken.

Såvel lejemålet som Bøgetorvet er beliggende i Vollsmose. Af materiale udarbejdet af Odense Kommune vedrørende 20 almene boligområder i kommunen fremgår, at boligområdet har godt 9.000 beboere og består af afdelingerne Granparken, Lærkeparken, Fyrreparken, Egeparken, Bøgeparken, Birkeparken, Hybenhaven, Slåenhaven og Tjørnehaven. Der har været fremlagt oversigtskort over området, der er afgrænset af Kertemindevej mod nord, Vollsmose Allé mod øst, Åsumvej mod syd og Ejbygade mod vest. I det nordøstlige hjørne ligger Hybenhaven, syd herfor ligger Birkeparken, hvor lejemålet er beliggende, og syd for Birkeparken ligger Bøgeparken, hvor gerningsstedet for den kriminalitet, som sagsøgtens søn er dømt for, kaldet Bøgetorvet, er beliggende.

Området omkring gerningsstedet ejes ikke af sagsøgeren, men af den almennyttige boligforening Civica.

## **Forklaringer**

**Sagsøgte** har forklaret, at hun er i starten af 40'erne. Hun lever af kontanthjælp. Hun er sygemeldt, hun har muskeligt og leverbetændelse. Hun flyttede ind i lejemålet med sine børn for ca. 2 år siden. De faldt godt til og føler sig trygge, de er glade for at bo der og har et godt forhold til deres naboer. Hun har på grund af sit helbred svært ved at bære varer hjem, når hun har købt ind. Hun får hjælp af sine børn og af veninder, der ikke bor i Birkeparken.

Hun vidste ikke, at hendes søn var ude og lave ballade den dag. Hun blev ked af det, da hun hørte det, politiet kom og ringede på en morgen nogle få dage efter, at det var sket. Hvis hun havde vidst, hvad han lavede, ville hun have fået fat i ham og snakket med ham for at stoppe ham. Hendes søn har stadig adresse i lejemålet, men bor der ikke mere. Han er blevet en stor dreng og søger lejlighed på Sjælland. Han har fortrudt det, han har gjort. Han har planer om at uddanne sig og blive selvstændig.

Hvis hun skal flytte, vil det blive svært for hende at falde til et nyt sted, hun har heller ikke råd til eller kræfter til at flytte. Det er ikke hende eller hendes døtres skyld, at det skete, og hendes søn har fået sin straf.

Vidnet **E** har forklaret, at hun er sagsøgtes datter. Hun er 21 år og går på seminariet her i Odense. Familien flyttede hertil fra .... Selv har hun boet her siden starten af 2015. Hun var først startet på en uddannelse i Aalborg, som hun ikke blev glad for. Når hun tager til og fra sin bopæl, tager hun bussen i Birkeparken, det er ikke nødvendigt at komme på Bøgetorvet.

Vidnet **F** har forklaret, at hun er sagsøgtes datter. Hun er 19 år og holder for tiden sabbatår efter at have taget HF. Efter sabbatåret vil hun uddanne sig til sygeplejerske. Hun har sin familie og alle sine venner i Birkeparken. Det vil være svært for hende at bo et andet sted, det er der, hun føler sig hjemme og kan være sig selv.

Hendes lillesøster på 15 år bor også hjemme. Hun går på ..., det er ikke nødvendigt for lillesøsteren at komme hen over Bøgetorvet, når hun skal i skole, man kan komme bag om.

### **Anbringender**

Sagsøgeren har gjort gældende, at det er sagsøgerens pligt som udlejer at sørge for god ro og orden i boligområdet, jf. almenlejelovens § 80, stk. 1. Af hensyn til de øvrige lejere består der derfor en pligt for en udlejer til, efter omstændighederne, at skride til ophævelse af et lejemål.

I denne sag var sagsøgtes søns adfærd, for hvilken sagsøgte hæfter, af en sådan grov karakter, at sagsøgerens pligt til at skride ind, var påkrævet. Det er en isoleret og objektiv vurdering, hvorvidt forholdets grovhed legitimerer en ophævelse, subsidiært en opsigelse. Gerningens grovhed svækkes derfor ikke af ophævelsens eventuelle konsekvens for sagsøgte eller andre i sagsøgtes husstand, som sagsøgte tillige måtte have ansvaret for. Tilsvarende svækkes sagsøgtes ansvar efter loven ikke af personlige forhold for sagsøgte eller andre, som sagsøgte har ansvar for.

Sagsøgtes søn har ifølge byrettens dom begået grov kriminalitet i boligområdet, hvor sagsøgtes lejemål er beliggende. Lejemålet samt gerningsstedet for sagsøgtes søns handling er beliggende i et af de 20 af Odense Kommune definerede "boligområder" med almene boligområder i kommunen. De i denne sag omfattede områder i bydelen Vollsmose skal ses som et samlet boligområde, hvorfor sagsøgtes søns konkrete adfærd gør ophævelse af lejemålet påkrævet, uanset det straffede forhold ikke er begået i selve lejemålet.

Birkeparken og Bøgeparken er tillige anført på Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets liste over ghettoområder, der defineres som områder præget af sociale problemer, at målsætningen for ghettoområder er at reducere antallet af ghettoer og gøre områderne levende og attraktive for mange forskellige at bosætte sig i, og at der i disse områder påhviler udlejere en særlig pligt til at skride ind over for utryghedsskabende adfærd. Sagsøgtes søns adfærd er af en sådan karakter, at ophævelse/opsigelse er nødvendiggjort, og der forudsættes i sådanne sager ikke forudgående påkrav. Der er ikke en proportionalitetskonflikt mellem ophævelsen/opsigelsen og sagsøgtes søns adfærd. Sagsøgtes og hendes husstands personlige forhold har ikke relevans for denne sag.

Til støtte for sine principale påstande har sagsøgeren herefter anført, at sagsøgte er ansvarlig for sin husstands adfærd. Hendes søn har ved sin adfærd den 9. juni 2015 ved Bøgetorvet tilsidesat god skik og orden i ejendommen i en sådan grad, at sagsøgtes fraflytning er påkrævet, og lejemålet er derfor ophævet med rette jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11 samt § 90, stk. 1, nr. 12.

Til støtte for sine subsidiære påstande har sagsøgeren anført, at lejemålet grundet hændelsen den 9. juni 2015 tillige er opsagt med rette, jf. almenlejelovens § 88 jf. § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11 samt § 85, stk. 1, nr. 5.

Sagsøgte har gjort gældende, at hun skal frifindes, allerede fordi hendes søn, S, ikke har begået noget kriminalitet i boligområdet, hvor sagsøgtes lejemål er beliggende, og dermed ikke har været til gene for hverken udlejer eller de øvrige lejere i ejendommen eller området tilhørende udlejer, hvorfor udlejer ikke kan påberåbe sig misligholdelsesbeføjelse i form af ophævelsesbeføjelse af lejeaftalen. Vollsmose kan ikke anses som et samlet boligområde, der er tale om en bydel. Nogle offentlige myndigheders omtale af og kategorisering af Vollsmose udgør ikke en juridisk definition af et boligområde. Sagsøgeren er alene udlejer i forhold til Birkeparken, men ikke Bøgeparken, og disse områder har hver deres matrikelnumre. Sagsøgerens eget område udgør en selvstændig juridisk enhed i overensstemmelse med lejelovgivningen, og sagsøgerens egne interne reguleringer i form af en afdelingsbestyrelse samt egne ordensreglementer er uden tilknytning til de tilstødende boligområder. Sagsøgeren er ikke berettiget til ophævelse/opsigelse af lejemålet som følge af strafbare forhold begået uden for eget boligområde, Birkeparken, de strafbare forhold har ikke nogen tilknytning til udlejer eller lejemålet. Et boligområde skal efter lejeloven defineres som pågældende ejendoms område, der hvor lejemålet er beliggende, og omfatter ikke de tilstødende boligområder.

Ophævelsen ikke er derfor ikke berettiget, hverken sagsøgte eller hendes husstand har misligholdt sine forpligtelser eller tilsidesat god skik og orden i ejendommen, på en sådan måde, at ophævelse af lejemålet er påkrævet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

Betingelserne for ophævelse af lejemålet almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11, er ikke opfyldt, idet sagsøgeren ikke inden ophævelse af lejemålet har givet det fornødne påkrav i henhold til almenlejelovens § 82, stk. 2.

De ophævelsesgrunde, som sagsøgeren har angivet, opfylder heller ikke væsentlighedskravet, jf. almenlejelovens § 91, stk. 1, og ophævelse vil tillige være i strid med proportionalitetsprincippet.

Opsigelse er heller ikke berettiget, idet der ikke er vægtige grunde for at sagsøgeren bliver løst fra lejeforholdet, sagsøgte har ikke tilsidesat god skik og orden, og der foreligger ikke i øvrigt forhold af en sådan karakter, at sagsøgtes fraflytning er påkrævet. Sagsøgtes søns enkeltstående lovovertrædelse, er, trods sønnens dadelværdige handling, ikke af så grov karakter, at den berettiger sagsøgeren til at opsiges lejemålet, uden at der forinden har været afgivet sædvanlig påtale efter almenlejelovens § 82, stk. 2. Der foreligger heller ikke forhold, der gør det påkrævet at opsiges lejemålet, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, eller andre vægtige grunde, som gør det særligt magtpåliggende for sagsøgeren at blive løst fra lejeforholdet, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5.

## **Boligrettens begrundelse og resultat**

De husordensregler, som sagsøgte er undergivet, er et ordensreglementet for Birkeparken, og boligretten finder ikke, at sagsøgeren har godtgjort, at der er hjemmel i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11, eller § 88, jf. § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 6 og nr. 11, til at ophæve eller opsige lejemålet.

Hverken det forhold at sagsøgtes lejemål ikke er beliggende i Bøgeparken, hvor den kriminalitet, som sagsøgtes søn var med til at begå, fandt sted, eller det forhold at området omkring Bøgetorvet, der har en central beliggenhed i Vollsmose, har en anden ejer og et anden matr.nr., findes derimod at hindre, at sagsøgeren kan have ret til at ophæve lejemålet i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

Sagsøgtes søn var på ophævelsestidspunktet en del af sagsøgtes husstand. Den kriminalitet, som han har været med til at begå, som har indebåret angreb på polititjenestemænd, grov forstyrrelse af den offentlige orden og fareforvoldelse og har medført en ubetinget fængselsstraf, er i høj grad egnet til at skabe utryghed blandt beboerne i det område, hvor lovovertrædelserne har fundet sted. Lovovertrædelserne kan derfor danne grundlag for ophævelse i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

Ved bedømmelsen af om ophævelsen herefter kan godkendes, lægger boligretten på den ene side vægt på lovovertrædelsernes alvorlige karakter. På den anden side lægger boligretten vægt på, at sagsøgtes søn efter det oplyste ikke var straffet tidligere, og at der var tale om en enkeltstående episode, der udspandt sig over ca. 45 minutter, samt på sagsøgtes personlige forhold, herunder hensynet til sagsøgtes hjemmeboende datter under 18 år. Under hensyn til det anførte finder boligretten ikke, at det vil være i en proportionel følge af sagsøgtes søns lovovertrædelser, at sagsøgte mister sit lejemål, og ophævelsen kan ikke godkendes, ligesom der heller ikke er grundlag for at godkende opsigelsen efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5.

Herefter frifindes sagsøgte.

Sagsøgte har fri proces.

Da sagsøgeren ikke har fået medhold, skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til statskassen. Det nedenfor anførte beløb vedrører statskassens udgifter til sagsøgtes beskikkede advokat.

### **Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, L, frifindes.

Inden 14 dage skal sagsøgeren, Fyns Almennyttige Boligselskab, betale sagsomkostninger til statskassen med 20.000 kr.