

D O M

Afsagt den 11. september 2017 af Østre Landsrets 2. afdeling
(landsdommerne Kaspar Linkis, Mikael Sjöberg og Annette Dam Ryt-Hansen).

2. afd. nr. B-2308-16:

Fyns Almennyttige Boligselskab
(advokat Iben Lindhardt Olsson)

mod

L

(advokat Vilhelm Dickmeiss, besk.)

Odense Boligrets dom af 30. september 2016 (BS 3-601/2016) er anket af Fyns Almennyttige Boligselskab med påstand som for byretten om principalt, at L tilpligtes at anerkende, at lejemålet er ophævet med rette, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, 2, 3, 6 og 11, samt § 90, stk. 1, nr. 12, og til at fraflytte det lejede straks efter landsrettens bestemmelse efter endelig dom, samt at L tilpligtes at betale leje i perioden, indtil L kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. almenlejelovens § 88, jf. § 92, stk. 1.

Subsidiært har Fyns Almennyttige Boligselskab nedlagt påstand om, at L 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, 2, 3, 6 og 11, samt § 85, stk. 1, nr. 5, og til at fraflytte det lejede straks efter landsrettens bestemmelse efter endelig dom, samt at L tilpligtes at betale leje i perioden, indtil L kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. almenlejelovens § 88.

L har nedlagt påstand om frifindelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af L og E.

Endvidere er der afgivet forklaring af D.

L har supplerende forklaret blandt andet, at hun i dag bor i lejligheden sammen med sin 16-årige datter D og sin 22-årige datter E. Hendes mand gik bort for flere år siden, og hun har siden da boet alene med sine tre døtre og sin søn, hvoraf sønnen og datteren på 19 år ikke længere bor i lejligheden. Hendes økonomi er dårlig, da hun har en større gæld. Gennem det sidste år er hendes helbred blevet dårligere. I dagligdagen får hun hjælp til det huslige af sine børn og veninder, der også bor i Birkeparken. Hendes yngste datter D starter i gymnasiet i denne uge. Gymnasiet, ..., ligger i D har mange veninder i Vollsmose.

S, der har afsonet den idømte fængselsstraf, er flyttet fra lejligheden i Birkeparken, men hun er ikke bekendt med, hvor han bor henne i dag. Efter han blev løsladt, boede han i en kort periode i lejligheden, inden han flyttede. De har ikke så meget kontakt mere.

Hun er ikke bekendt med, hvor langt lejligheden ligger fra Bøgeparken, hvor hun aldrig kommer. Når hun skal handle, tager hun bussen til Vollsmose Torv, hvor hun handler i Aldi. Bussen kører forbi Bøgeparken.

Hvis de skal flytte, ved hun ikke, hvor de skal flytte hen. Der er ingen i hendes netværk, der kan hjælpe hende med at skaffe en lejlighed

E har supplerende forklaret blandt andet, at hun, som læser på tredje år på seminaret, stadig bor hjemme hos sin mor, som er syg og har brug for hjælp til husholdningen, herunder rengøring, madlavning og indkøb. De handler i Aldi på Vollsmose Torv og tager altid bussen, der kører forbi Bøgeparken og Egeparken. Det sker sjældent, at hun og hendes veninder kommer i Bøgeparken.

S kommer sjældent i hjemmet. De ser ham måske en gang om måneden. Hun er ikke bekendt med hans nye adresse, idet hun ved, at han bor på Fyn.

Da hendes mors helbred er så dårligt, vil det være hende, der er ansvarlig for en eventuel flytning, hvilket vil være til gene for hendes studier, idet hun snart starter i praktik.

D har forklaret blandet andet, at hun altid har boet sammen med sin mor. Hun er meget glad for at bo i Birkeparken, hvor de er tæt knyttet til deres naboer. Hun er lige blevet færdig med 9. klasse på ... og skal starte i gymnasiet. I Birkeparken har hun mange veninder, som hun har gået i skole med, hvoraf nogle af dem skal starte i gymnasiet sammen med hende. De laver lektier sammen og hygger sig efter skoletid.

Det er sjældent, at hun opholder sig i Bøgeparken. Hvis hun skal besøge nogen i Egeparken, går hun ad Vollsmose Allé.

Da hendes mor har dårligt helbred, hjælper hun med indkøb og rengøring. Det er meget sjældent, at de ser deres bror, S. Han har ikke sagt, hvor han bor henne, men hun tror, at han bor i Odense.

Hun vil have det dårligt med at skulle flytte fra Birkeparken. Det tog noget tid for hende at finde nye venner, da de flyttede fra ... til Odense. Nu har hun skabt sig et netværk og en god omgangskreds, og hun vil være ked af at skulle flytte væk fra området.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for boligretten og har procederet i overensstemmelse hermed, idet L har frafaldet anbringendet om, at der ikke er afgivet det fornødne påkrav forud for ophævelse.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ls søn, S, blev ved dom afsagt af Retten i Odense den 5. januar 2016 straffet med fængsel i 8 måneder for overtrædelse af straffelovens § 119, stk. 1, § 134 a og § 252 ved i forening med syv andre at have overfaldet flere uniformerede polititjenestemænd, idet de kastede flere brandbomber, sten og flasker mod patruljevognene.

Handlingerne fandt sted ved Bøgeparken i Vollsmose, der efter det oplyste er beliggende omkring 500 meter fra Ls lejemål på Birkeparken Ejendommene i Bøgeparken ejes af den

almene boligorganisation Civica, mens ejendommene i Birkeparken ejes af Fyns Almennyttige Boligselskab. Ejendommene er beliggende på hver sin matrikel, hvortil der er særskilte adgangsveje.

Landsretten finder, at de bestemmelser, som Fyns Almennyttige Boligselskab har påberåbt sig til støtte for ophævelse af lejemålet, herunder almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, angår lejerens forpligtelser i forhold til den ejendom, hvor lejer bor i henhold til lejeaftalen med udlejer. Som sagen foreligger oplyst, kan det ikke lægges til grund, at den kriminalitet, som S er fundet skyldig i, har været til gene på de i bestemmelserne angivne måder for denne ejendom, dens udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, eller at L i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at hendes fjernelse er påkrævet.

Med samme begrundelse findes betingelserne for opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1, 2, 3, 6 og 11, heller ikke at være opfyldt. Da der endvidere ikke foreligger oplysninger om sådanne vægtige grunde, der i øvrigt gør det særligt magt-påliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, tiltrædes det, at der ikke er grundlag for opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5.

Med denne begrundelse stadfæstes boligrettens dom.

Fyns Almennyttige Boligselskab skal betale sagsomkostninger for landsretten med i alt 24.836 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand inkl. moms på 24.250 kr. og udgifter til transport på 586 kr. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Fyns Almennyttige Boligselskab betale 24.836 kr. til statskassen.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.