

HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 1. maj 2018

Sag 235/2017

(1. afdeling)

Fyns Almennyttige Boligselskab

(advokat Iben Lindhardt Olsson)

mod

L

(advokat Vilhelm Dickmeiss, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Odense den 30. september 2016 og af Østre Landsrets 2. afdeling den 11. september 2017.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Henrik Waaben, Michael Rekling, Hanne Schmidt og Kurt Rasmussen.

Påstande

Appellanten, Fyns Almennyttige Boligselskab, har principalt nedlagt påstand om, at indstævnte, L, skal anerkende, at lejemålet er ophævet med rette, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-3, 6 og 11, samt § 90, stk. 1, nr. 12. Fyns Almennyttige Boligselskab har endvidere nedlagt påstand om, at L skal fraflytte det lejede straks efter Højesterets bestemmelse.

Subsidiært har Fyns Almennyttige Boligselskab nedlagt påstand om, at L skal 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. 1-3, 6 og 11, samt § 85, stk. 1, nr. 5. Fyns Almennyttige Boligselskab har endvidere nedlagt påstand om, at L skal fraflytte det lejede straks efter Højesterets bestemmelse.

L har nedlagt påstand om stadfæstelse. Over for Fyns Almennyttige Boligselskabs subsidiære påstand har hun nedlagt påstand om frifindelse.

Anbringender

Fyns Almennyttige Boligselskab har til støtte for den principale påstand anført bl.a., at lejemålet er ophævet med rette, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-3, 6 og 11, samt § 90, stk. 1, nr. 12.

Det er en konkret og objektiv vurdering, om forholdets grovhed legitimerer en ophævelse. Det er handlingens karakter, der er afgørende, men det er ikke en forudsætning, at der er tale om en strafbar handling. Det kan imidlertid lægges til grund, at Ls søn har begået en grov strafbar handling. Det understøtter handlingens grovhed, at gerningsmændene har begået handlingen efter forudgående planlægning, idet de tilvejebragte egnede kasteskyts og molotovcocktails. Det understøtter endvidere handlingens grovhed, at handlingen blev begået over for polititjenestemænd, der var i færd med at udføre tryghedsskabende arbejde i området, og at handlingen blev begået på et sted, der sædvanligvis bruges af områdets beboere som samlingssted mv. Handlingen var derfor efter sin voldsomme karakter særdeles egnet til at skabe utryghed både hos de tilstedeværende beboere og hos områdets beboere i almindelighed.

En ophævelse i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, jf. § 81, kræver en vis form for tilknytning mellem gerningen, som ligger til grund for ophævelsen, og ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, indeholder ikke et direkte krav om tilknytning, idet Højesteret i sin dom af 22. august 2013 (UfR 2013.3112) dog lagde vægt på tilknytningen mellem gerningsstedet og det ophævede lejemål som et relativt kriterium i proportionalitetsafvejningen af, om lejers fraflytning var påkrævet.

Vurderingen af spørgsmålet om tilknytning må foretages på baggrund af forholdene i ejendommen og i naturlig tilknytning til ejendommen, idet der er tale om ”en områdebetragtning”, og de områder i bydelen Vollsmose, der er relevante i sagen, skal ses som et samlet boligom-

råde. Afgrænsningen kan således ikke foretages på baggrund af f.eks. matrikelnummer eller opmålt afstand.

Det var derfor berettiget at ophæve lejemålet på baggrund af den strafbare handling, og sønnen har ved sin adfærd den 9. juni 2015 ved Bøgetorvet i Vollsmose tilsidesat god skik og orden i ejendommen i en sådan grad, at Ls fraflytning er påkrævet. Ophævelsen står i rimeligt forhold til handlingen og formålet med ophævelsen.

Til støtte for den subsidiære påstand har Fyns Almennyttige Boligselskab anført bl.a., at lejemålet på baggrund af hændelsen den 9. juni 2015 er opsagt med rette, jf. almenlejelovens § 88, jf. § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-3, 6 og 11, samt § 85, stk. 1, nr. 5. Handlingen var af en sådan grovhed, at opsigelse under disse omstændigheder kunne finde sted uden forudgående påmindelse.

Både ophævelsen og opsigelsen er således sket med rette, og der foreligger den fornødne proportionalitet. Formålet med at bringe lejeaftalen til ophør – at mindske sønnens adgang til området og ejendommen – kunne ikke opnås på anden mindre indgribende måde på ophævelsestidspunktet, og der er derfor proportionalitet mellem ophævelsen eller opsigelsen og Ls søns adfærd. L og hendes børns personlige forhold bør ikke føre til, at ophævelsen eller opsigelsen anses for uproportional.

L har anført bl.a., at der ikke kan ske ophævelse af lejemålet, idet der ikke er den fornødne tilknytning mellem sønnens kriminalitet og hendes lejemål.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, omfatter adfærd, der udøves i den ejendom, hvor hendes lejemål er beliggende, og på inden- og udendørs fællesarealer tilhørende ejendommen. Begrebet ”ejendom” skal dermed forstås som værende den boligafdeling, lejemålet tilhører, hvilket vil sige Birkeparken. Sønnens kriminalitet blev begået i Bøgeparken, som er beliggende på en anden matrikel end Birkeparken, og som er ejet af et andet almennyttigt boligselskab end Fyns Almennyttige Boligselskab. Da kriminaliteten ikke blev begået i Birkeparken eller på inden- eller udendørsarealer tilhørende Birkeparken, kan der således ikke ske ophævelse af hendes lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7.

Der kan heller ikke ske ophævelse af lejemålet efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, da hun ikke har overtrådt sine forpligtelser efter lejekontrakten og almenlejeloven. Der skal ved vurderingen efter § 90, stk. 1, nr. 12, indfortolkes et tilknytningskrav mellem den udviste adfærd og lejemålet eller den ejendom eller boligafdeling, hvor lejemålet er beliggende. Tilknytningskravet skal fortolkes i forhold til det enkelte lejemål eller den ejendom eller boligafdeling, hvor lejemålet er beliggende, og ikke i forhold til det boligområde, hvor ejendommen eller boligafdelingen er beliggende.

Afstanden mellem lejemålet og Bøgetorvet, hvor adfærden har fundet sted, er 550 meter. Bøgetorvet i Bøgeparken har ikke direkte forbindelse til Birkeparken, og hverken lejemål, ejendomme, beboere eller andre med tilknytning til Birkeparken har været berørt af den adfærd, hendes søn har udvist. På den baggrund er der ikke den fornødne tilknytning mellem sønnens adfærd og lejemålet eller den ejendom eller boligafdeling, hvor lejemålet er beliggende.

En ophævelse af lejemålet er desuden ikke proportional med den udviste adfærd og hendes og hendes husstands personlige forhold. Sønnen var under 18 år på tidspunktet for den udviste adfærd, han var ikke tidligere straffet, der havde ikke tidligere været klager over hans adfærd på ejendommen, og hans medvirken i begivenhedsforløbet var af passiv karakter. En ophævelse vil have store personlige konsekvenser for hende og lejemålets øvrige beboere. Hun var på tidspunktet for ophævelsen eneforsørger med fire hjemmeboende børn, hvoraf et barn var mindreårigt og et andet umyndigt, hendes helbred er dårligt, hun er afhængig af sine døtres hjælp og vil have svært ved at klare en flytning.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, skal en lejers flytning være påkrævet, og efter § 90, stk. 1, nr. 12, skal en lejers fjernelse være påkrævet. Da hendes flytning eller fjernelse ikke er påkrævet, kan der ikke ske ophævelse af lejemålet.

Til støtte for påstanden om frifindelse for Fyns Almennyttige Boligselskabs subsidiære påstand har L desuden anført bl.a., at der ikke kan ske opsigelse, idet Fyns Almennyttige Boligselskab ikke forudgående har givet hende en påmindelse for tilsidesættelse af god skik og orden, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, jf. § 82, stk. 2, og hendes flytning er ikke påkrævet, jf. § 85, stk. 1, nr. 3. Der foreligger i øvrigt ikke andre vægtige grunde, som gør det

særligt magtpåliggende for boligselskabet at blive løst fra lejeforholdet, jf. lovens § 85, stk. 1, nr. 5.

Højesterets begrundelse og resultat

Problemstilling

Ved brev af 29. januar 2016 ophævede Fyns Almennyttige Boligselskab Ls lejemål i medfør af bl.a. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, med henvisning til den kriminalitet, som hendes søn ved dom af 5. januar 2016 var dømt for at have begået. Sagen angår i første række, om denne ophævelse var berettiget. I den forbindelse er hovedspørgsmålene, om der er den fornødne tilknytning mellem kriminaliteten og lejemålet, og om ophævelsen er proportional med misligholdelsen.

Reglerne i almenlejeloven

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, kan udlejeren hæve lejeaftalen, når ”lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet”.

Højesteret har i dom af 22. august 2013 (UfR 2013.3112) fastslået, at bestemmelsen i § 90, stk. 1, nr. 12, må forstås således, at ophævelse efter omstændighederne – med respekt af et proportionalitetsprincip – kan ske, selv om adfærden ikke er udvist af lejerens selv, men af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Bedømmelsen af, om ”lejerens fjernelse er påkrævet”, må efter 2013-dommen foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det vurderes, om ophævelsen står i et rimeligt forhold til misligholdelsen.

Den konkrete sag

Ls søn blev ved Retten i Odenses dom af 5. januar 2016 idømt ubetinget fængsel i 8 måneder for i forening med syv andre tiltalte at have overtrådt straffelovens § 119, stk. 1, § 134 a og § 252. Retten lagde ved strafudmålingen vægt på, at de tiltalte sammen med andre uidentificerede personer uden nogen anledning kastede med sten, andre genstande og flasker med brændbar væske, der var antændt, mod polititjenestemænd, der befandt sig i fire patruljevogne, og som udførte deres arbejde i Vollsmose. Retten fandt, at forholdet var plan-

lagt, og anførte, at episoden, der varede mere end en halv time, fandt sted på et meget befærdet område, hvor der også var mindre børn til stede.

Bøgetorvet, som er gerningssted for kriminaliteten, hører til boligafdelingen Bøgeparken og ligger på et andet sted i boligområdet Vollsmose end boligafdelingen Birkeparkens ejendom med Ls lejlighed. Bøgeparken og Birkeparken ejes af forskellige almennyttige boligforeninger og har forskellige matrikelnumre. Der er ca. 500 meter fra gerningsstedet til ejendommen med Ls lejlighed. Det fremgår af flere af de forklaringer, der blev afgivet under straffesagen, at Vollsmoses beboere bruger Bøgetorvet som samlingssted til fritids- og afslapningsformål.

Da kriminaliteten er begået inden for det samme boligområde (Vollsmose), som Fyns Almennyttige Boligselskabs ejendom i Birkeparken er beliggende i, finder Højesteret, at der i relation til ophævelsesbestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, er den fornødne tilknytning mellem kriminaliteten og lejemålet. Højesteret tiltræder således boligrettens vurdering, hvorefter det ikke udelukker bestemmelsens anvendelse, at gerningsstedet er beliggende på et andet matrikelnummer end ejendommens, og at matriklerne har forskellige ejere. Højesteret finder, at den begåede kriminalitet er egnet til at skabe utryghed blandt beboerne i boligområdet og indebærer en misligholdelse af en sådan grovhed, at Fyns Almennyttige Boligselskab som udgangspunkt har ret til at ophæve lejemålet i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

Spørgsmålet er herefter, om der er noget i Ls forhold, som indebærer, at dette udgangspunkt skal fraviges.

L, der på tidspunktet for ophævelsen havde boet i lejligheden i ca. 1½ år, har henvist til bl.a., at hendes søn var under 18 år på gerningstidspunktet, at der ikke tidligere har været klager over sønnens adfærd i relation til ejendommen, at hun på tidspunktet for ophævelsen var eneforsørger med fire hjemmeboende børn, herunder sønnen på 17 år og en mindreårig datter på 14 år, og at hun har dårligt helbred, der gør hende afhængig af sine døtres hjælp, og som medfører, at hun vil have svært ved at klare en flytning.

Henset til grovheden af misligholdelsen finder Højesteret, at der ikke i det oplyste om L og hendes husstands forhold er grundlag for at fravige det ovennævnte udgangspunkt, hvorefter Fyns Almennyttige Boligselskab var berettiget til at ophæve lejemålet på grund af sønnens kriminalitet. Ophævelsen findes således at stå i et rimeligt forhold til misligholdelsen.

Højesteret tager herefter Fyns Almennyttige Boligselskabs principale påstand til følge, således at L skal anerkende, at lejemålet er ophævet med rette efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

Der er herefter ikke anledning for Højesteret til at tage stilling til, om lejemålet er ophævet med rette også efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7.

Fraflytning af lejemålet skal ske som nedenfor bestemt.

I sagsomkostninger for boligret, landsret og Højesteret skal statskassen betale i alt 71.390 kr. til dækning af advokatudgift med 65.000 kr. og retsafgift med 6.390 kr.

Thi kendes for ret:

L skal anerkende, at hendes lejemål beliggende Birkeparken ..., 5240 Odense NØ, er ophævet med rette efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12.

L skal fraflytte lejemålet senest den 30. juni 2018.

I sagsomkostninger for boligret, landsret og Højesteret skal statskassen betale 71.390 kr. til Fyns Almennyttige Boligselskab.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.