



Udskrift af dombogen

Den 17. maj 2002 blev i sag nr. **BS 2-121071/2001**:

Sagsøger

Adresse 1

8700 Horsens

mod

Sagsøgte

Adresse 2

8700 Horsens

afsagt

DOM

Under denne, der er anlagt den 1. juni 2001 og behandlet under medvirken af lægdommere, har [redacted] **Sagsøgeren**, påstået [redacted] **Sagsøgte** [redacted], dømt til at fraflytte lejligheden [redacted] **Adresse 2**, Horsens, til et af boligretten fastsat tidspunkt.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøgte lejede den nævnte lejlighed i 1989 og har boet der siden. Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren har været berettiget til at ophæve eller opsigte lejemålet.

Baggrunden for sagen er nærmere følgende:

I efteråret 2000 skulle sagsøgeren som led i den almindelige udvendige vedligeholdelse ind i sagsøgte lejlighed for at male dele af vinduer. Maleren kunne ikke uden videre få adgang til lejligheden. Efter 3 skriftlige henvendelser fra sagsøger til sagsøgte blev der foretaget en besigtigelse den 30. november 2000 ved driftsinspektør [redacted] **Person 1** [redacted] og inspektør [redacted] **Person 2** [redacted].

I et brev af 1. december 2000 fra sagsøger til sagsøgte hedder det herefter blandt andet:

"Efter at have besigtiget Deres lejlighed den 30.11.2000, må vi desværre konstatere, at forholdene i lejligheden er aldeles *uacceptable*, idet der er tale om en klar *misligholdelse og vanrøgt* af det lejede.

Samtidig skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på den fare, der er forbundet med at opmagasinere så meget i lejligheden, idet materialerne både har en *tyngde*, der kan være ødelæggende for de bærende elementer, ligesom der er en stor *brandfare* - alt sammen

forhold, der kan være til fare for de øvrigt beboere i ejendommen.

Vi skal derfor anmode Dem om at få lejligheden *total ryddet for de brandfarlige materialer*, og klar til ny besigtigelse

Torsdag den 14. december 2000 kl. 11.00

Med deltagelse af driftsinspektør **Person 1** og inspektør **Person 2**.

Der vedlægges for god ordens skyld et eksemplar af boligforeningens normale vedligeholdelsesreglement samt husordensreglement for den afdeling, De bor i.

Vi skal gøre opmærksom på, at såfremt lejligheden ikke er ryddet, som beskrevet ovenfor, vil sagen - *uden yderligere varsel* - blive videregivet til vor advokat med henblik på en - i.h.t. Lejekontraktens § 93, litra d *ophævelse/opsigelse af lejemålet*."

Sagsøgeren henvendte sig herefter til advokat, som den 22. december 2000 med henvisning til lov om leje af almene boliger § 81, stk. 3, pålagde sagsøgte at foretage en oprydning og en fjernelse af det opmagasinerede materiale og meddelte sagsøgte, at sagsøger ville foretage en ny besigtigelse af lejligheden den 16. januar 2001. Denne besigtigelse blev ikke gennemført.

Med fogedrettens bistand gennemførtes en besigtigelse den 11. april 2001.

Den 18. april 2001 ophævede sagsøgers advokat lejemålet med henvisning til lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 7 og 12 (nu 13). Samtidig opsagde advokaten lejemålet med henvisning til lovens § 85, stk. 1, nr. 3 og 6, jf. § 81, stk. 1, nr. 3 og 11 sammenholdt med § 80, stk. 2.

Den 14. maj 2001 gjorde sagsøgtes advokat indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen.

Der har under sagen været afholdt syn og skøn med henholdsvis ingeniør **Person 3**, Horsens, og beredskabsinspektør **Person 4**, Horsens, som syns- og skønsmænd.

I **Person 3's** erklæring af 20. februar 2002 hedder det blandt andet:

"På baggrund af besigtigelsen af lejligheden d. 04. februar 2002 kan spørgsmålene i syns- og skønstemæet besvares således:

Spørgsmål 1: Det ønskes oplyst hvor stor vægten af sagsøgtes papirmateriale er samlet og fordelt på lejlighedens kvadratmeter.

Svar: Ved besigtigelsen d. 04.02.2002 kunne konstateres varierende mængder af papiroplag i lejlighedens forskellige rum. Nogle

steder lå papirdyngerne direkte på gulv, andre steder på borde og andre møbler. Dyngerne var størst langs væggene. I gennemsnit vurderes belastningen fra papir, møbler m.v. at udgør ca. 300 kg/m²

Spørgsmål 2: Syn- og skønsmanden bedes oplyse, om der foreligger normer i forbindelse med opførelse af etagebyggeri omkring vægtbelastning i de enkelte lejligheder, og i givet fald redegøre for indholdet heraf.

Svar: Danske Ingeniørforening har løbende udgivet normer for hvilke belastninger etageadskillelser i forskellige typer byggeri skal beregnes for (kontorer, boliger, sygehuse o.s.v.). Disse normer er af Boligministeriet gjort til gældende regler i.h.t. bygge-lovgivning.

Normerne revideres ca. hvert 10. år, men den belastning som etageadskillelser i boligbyggeri skal beregnes for har konstant været 150-200 kg/m². Denne belastning skal omfatte alle variable belastninger udover etageadskillelsens egenvægt.

Spørgsmål 3: Det ønskes oplyst, hvad vægten af sædvanligt indbo i en sædvanlig lejlighed udgør pr. kvadratmeter.

Svar: Som nævnt ovenfor skal alle muligt forekommende variable laster indgå i vurderingen. Dette omfatter både indbo og personlast, som jo kan variere meget afhængigt af antal besøgende ved festlige lejligheder. Det er altså en gennemsnitsbetragtning, men beboeren bør være opmærksom på den tilladelige belastning på 150-200 kg/m².

Spørgsmål 4: Det ønskes oplyst om den af sagsøgte foretagne indretning udgør en risiko for sagsøgte og eller de øvrige beboere i ejendommen og eller ejendommen som sådan.

Svar: som belastningen forekom på besigtigelsesdagen vurderes indretningen ikke umiddelbart at udgøre nogen sikkerhedsmæssig risiko for den sagsøgte eller de øvrige beboere hvad angår brud på konstruktionerne. Belastninger langs væggene udgør en mindre risiko end belastninger midt i rummet.

(Den brandmæssige risiko vurderes af syns- og skønsmanden fra beredskabsforvaltningen).

Spørgsmål 5: Det ønskes oplyst, om ejendommens konstruktioner, herunder bæreevne er tilstrækkelig til at undgå skade på ejendommen eller risiko for skade.

Svar: Det vurderes, at ejendommens konstruktioner er tilstrækkelige

til at undgå skader på ejendommen, men belastningerne skal kun øges lidt før der kan forekomme nedbøjninger som kan give revner og skader på de pudsede lofter i den underliggende bolig.

Spørgsmål 6: Det ønskes oplyst, om der kan konstateres skader på ejendommen, der kan tilskrives papirmængden hos sagsøgte, og i givet fald, hvor skaderne er, og hvilket omfang skaderne har.

Svar: Der blev under besigtigelsen af ejendommen ikke konstateret skader i form af revner, hverken i lejligheden eller den underliggende lejlighed som kan tilskrives papirmængden."

I erklæring af 21. februar 2002 fra **Person 4** hedder det blandt

andet:

""Efter besigtigelsen af lejligheden kan undertegnede give følgende erklæring:

Lejligheden, som ligger på 4. sal, var i alle rum så fyldt med papir-oplag, at det var vanskeligt at bevæge sig rundt i lejligheden og hermed var flugtmuligheder i tilfælde af brand tilsvarende vanskeliggjort. De store mængder papir udgør en kraftig forøgelse af brandværdien i lejligheden set i forhold til, hvad man kan forvente af en tilsvarende lejlighed rummende almindeligt møblement m.v.

På den baggrund må det anses for givet, at i tilfælde af brand vil det være meget vanskeligt for personer at rede sig ud af lejligheden.

Det vil ligeledes være meget problematisk for brandvæsnets røgdykker at trænge ind i lejligheden for personeftersøgning, idet de store mængder papiroplag vil vanskeliggøre en hurtig redning, som er en forudsætning for at pågældende personer kan reddes ud i live.

Da gulvet i lejligheden udgøres af et trægulv, kan det ikke udelukkes, at den i lejligheden stærkt forøget brandværdi, i tilfælde af brand, vil medføre en betydelig hurtigere gennembrænding af gulvet med en hurtigere brandspredning som følge, end man vil kunne forvente af en tilsvarende lejlighed, rummende et møblement m.v."

Boligretten besigtigede lejligheden sammen med skønsmændene den 4. februar 2002.

Det er oplyst, at lejlighedens bruttoareal er ca. 74 m².

Der er under sagen afgivet vidneforklaring af driftsinspektør **Person 1** og forklaring af sagsøgte.

Person 1 har blandt andet forklaret, at han har ansvaret for driften og vedligeholdelsen af sagsøgers ejendomme. **Adresse 3** blev byfornyset i 1989.

I eftersommeren 2000 gjorde de flere forsøg på at komme ind og besigtige lejligheden, og én gang talte de med sagsøgte; men fik ikke adgang. Det lykkedes først den 30. november. Uden for på reposen var der fyldt op med papkasser, og i lejligheden var der utrolige mængder pap og papir overalt. I gangen var der kun en smal passage, og det var ikke muligt at komme ind i alle andre rum på grund af papir m.v. De kunne ikke konstatere lejlighedens tilstand. Der var materiale i alle rum - også køkken, toilet og bad. Faktisk var der helt lukket til med papir, og det var gamle aviser, pap, reklamer m.v. Han så ikke noget, man kunne kalde faglitteratur. De krævede straks en kraftig oprydning på stedet og gjorde opmærksom på brandfaren. Sagsøgte ville ikke uden videre rydde op, fordi han sagde, at der var tale om faglitteratur, og han var nødt til at holde sin viden opdateret.

I 2001 foregik der en facaderenovering i lejligheden nedenunder. Lejeren havde da konstateret revner i loftet. Ved hjælp af en aluminiums retholt, konstaterede de nedbøjninger på 5 - 15 mm i alle rum, og der var udtalte revner.

Der skete ikke noget til den 14. december 2000, og gårdmændene har fortalt ham, at der ikke blev fjernet noget i den mellemliggende tid. Der skete heller ikke noget frem til fogedforretningen, hvor billedet stort set var det samme med hensyn til mængderne af papir m.v.

Efter at retssagen var startet, blev der fjernet noget papir, som blev lagt i en container, og i øvrigt læsset på nogle vogne i gården. Der var blevet fjernet betydelige mængder fra sommerferien 2001 og frem til boligrettens besigtigelse specielt fra entré og køkken; men også lidt fra værelserne, hvor man nu for eksempel kunne komme til vinduerne. Han forventer ikke, at sagsøgte fortsætter med at fjerne ting.

Vidnet har set sagsøgte i gadebilledet og set ham feje og samle papir. Boligforeningens formand har også fortalt, at han - da han var ansat på Arbejdsformidlingen - konstaterede, at sagsøgte tog samtlige tryksager og brochurer, der var stillet frem.

De har ikke udbedret skader hos underboen. Han tror, at de fine revner har lukket sig noget, da en del af belastningen er fjernet og nedbøjningen er aftaget. De har afslået at stille særskilte containere til rådighed for sagsøgte. De har ikke hindret ham i at fjerne ting, men fjernet nogle vogne, som stod i porten.

Sagsøgte har blandt andet forklaret, at han er arbejdssøgende; men også for tiden delvis i beskæftigelse, idet han tildels står til rådighed som chauffør for transportvirksomheder og dels varetager han viceværtogaver, og han udfører både enkelt-jobs og længerevarende jobs. Han har mere end 10 jobs om året. Han er uddannet på forskellige tekniske

skoler; men har ikke afsluttet en uddannelse. Han har ingen særlige fritidsinteresser - alt er hans arbejde, og han har faktisk ingen fritid.

Han har altid boet alene i lejligheden.

I forbindelse med sit arbejde er det nødvendigt for ham hele tiden at hente viden, for at kunne løse de opgaver han står overfor. Det kan godt passe, at han har taget materiale på Arbejdsformidlingen, idet han jo er forpligtet til at holde sig ajour og stå til rådighed, og hans viden må ikke forældes. Hans materiale er delt op efter arbejdsområder.

Hans muligheder for at komme af med affald har været begrænset noget af ejendommens vicevært. Han har aldrig brugt ejendommens affaldssystem.

Han har gennemgået materiale og også ryddet op siden efteråret 2000. Han har altid ryddet noget væk efterhånden, og alt hvad der kommer ind, sorterer han med hård hånd og smider ud af det. Han har således smidt nogle af de ældste ting ud. Det er lettest at komme af med det, der vedrører de ældste projekter. Han har ikke overfor **Person 1** nægtet at få fjernet papir fra lejligheden; men han har blandt andet været syg i en længere periode. Tingene hober sig så noget op, og det kan være svært at få overblik over dagligdagen.

Han mener altså, at sagsøger i nogen grad har hindret ham i at komme af med tingene. Han havde således fået lov til at have et lånt rullebord stående i porten. **Person 1** og **Person 2** har i øvrigt lovet, at det var i orden, at han selv havde en containerordning; men rullebordet blev fjernet, og han har måttet opmagasinere ting andetsteds på et slags fjernlager for at have plads til at arbejde på materialet. Det nævnte bord blev fjernet med læs, og han måtte ud i byen og søge efter det.

Han har spurgt kyndige folk i sin omgangskreds, om det kan passe, at der ligger 15 - 20 tons materiale i lejligheden. Det mener de slet ikke. Han ved ikke selv, hvad det vejer. Hans mål er at komme ned på dag til dag basis med hensyn til papiret og så have andre interesser ved siden af. Han laver i øvrigt ingen problemer i ejendommen, og han er ikke interesseret i at flytte.

Så sent som i nat har han været i gang med noget af det ældste materiale, og der stod 1988 på noget af det. Han har nok haft noget papir med, da han flyttede ind; men han kan ikke nærmere angive hvor meget. Han abonnerer på Erhvervsbladet, Markedsføring, og Dansk Handelsblad. Desuden får han tilsendt flere andre blade som for eksempel fra Volvo og Scania; men han holder ikke almindelige dagblade. Det meste af hans materiale kommer i hans postkasse. Der er reklamer i et vist omfang. Han har fået Bilka og OBS til at sende deres blade direkte til ham, fordi han bruger dem i forbindelse med arbejdsopgaver, hvor han også har indkøbsfunktioner.

Han har været nødsaget til at tage på lossepladsen for at forsøge at redde noget, som nogen havde lagt i en normal container. Siden har han lagt sin logistik om, da den var blevet ødelagt af sagsøger. Der er ikke tale om affald, før han har gennemgået det og karakteriseret det som sådan.

Ved et bestemt besøg, som **Person 1** aflagde, var han ikke forberedt, og derfor kom de ikke ind. Da de så endelig besigtigede lejligheden, kiggede de slet ikke på vinduerne.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at sagsøgte ved sin opmagasinerings af papirmateriale m.v. i lejligheden har tilsidesat sine forpligtelser i boligfællesskabet, og situationen har i det væsentlige været uændret siden efteråret 2000. Sagsøgtes adfærd indebærer fare for ejendommen, og endvidere alvorlig forøgelse af brandrisikoen, hvorfor betingelserne for såvel ophævelse som opsigelse af lejemålet i medfør af de forannævnte bestemmelser har været opfyldte.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende, at hans måske noget anderledes adfærd ikke medfører ulempe eller problemer i forhold til hverken ejendommen eller andre lejere, og den kan alene eventuelt siges at være til gene for ham selv. Det bestrides, at der er tale om materiale med en sådan vægt, at det giver problemer, og heller ikke brandproblematikken indebærer nogen misligholdelse, som kan begrunde ophævelse eller opsigelse af lejemålet. Eventuelt må sagsøgte meddeles en frist til at rette for sig.

Boligrettens bemærkninger:

Ved afgørelsen lægges det til grund, at sagsøgte igennem en længere årrække har samlet store mængder papirmateriale, således at der nu i hvert fald siden efteråret 2000 har ligget adskillige tons materiale fordelt i alle lejlighedens rum.

Efter **Person 3's** skønserklæring kan det ikke antages, at vægten af materialet udgør nogen umiddelbar sikkerhedsmæssig risiko for ejendommen eller dens beboere på nuværende tidspunkt, og dette forhold findes herefter ikke i sig selv at kunne begrunde hverken ophævelse eller opsigelse af lejemålet.

Det må samtidig efter skønserklæringen fra **Person 4** lægges til grund, at brændværdien i lejligheden er kraftigt forøget i forhold til en mere normal møbleret lejlighed, og at redning af personer i tilfælde af brand og slukningsarbejdet vanskeliggøres af papiroplaget.

Boligretten finder ikke, at de brandmæssige forhold er af så alvorlig karakter, at sagsøger har kunnet ophæve lejemålet.

En voterende finder det godtgjort, at der i kraft af sagsøgte opmagasinerings af papirmaterialet, sker en sådan forøgelse af brandrisikoen og brændværdien i lejligheden i forhold til det normale, at der er tale om en adfærd, som må siges at være til gene for ejendommen og andre beboere, og denne voterende finder herefter, at betingelserne for at opsigelse lejemålet i medfør af lov om leje af almene boliger § 85, stk. 1, nr. 3 jf. § 81, stk. 1, nr. 11 er opfyldte.

Denne voterende stemmer herefter for et dømme sagsøgte til at fraflytte senest den 31.

juli 2002.

To voterende finder, at generne på grund af papiroplaget og den forøgede risiko i tilfælde af en brand først og fremmest rammer sagsøgte selv og ikke i så høj grad ejendommen eller andre beboere, og derfor findes ikke at være tale om forhold af en sådan karakter, at sagsøgtes flytning fra ejendommen er påkrævet.

Disse voterende stemmer således for at frifinde sagsøgte.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt. Det bemærkes, at der er meddelt sagsøgte fri proces. Han har ikke retshjælpsforsikring.

THI KENDES FOR RET

Sagsøgte frifindes for den af **Sagsøgeren** nedlagte påstand.

Inden 14 dage skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til statskassen med 12.000 kr. incl. moms.

Lægdommer 1

Dommer

Lægdommer 2

Udskriftens rigtighed bekræftes.

RET TEN I HORSENS, den 26. maj 2017.