



2. oktober 2017

Sagsnr.  
2017-0326414

Dokumentnr.  
2017-0326414-4

Sagsbehandler  
Tine Engelbrechtsen  
Lennie Hedegaard Jacobsen

**Boligorganisationernes praksis i forhold til ophævelse af lejemål for beboere, der er dømt for banderelateret kriminalitet eller lignende – kriminalitet der medfører utryghed eller forråelse af boligområdet.**

Teknik- og Miljøudvalget tiltrådte den 18. september 2017 et beslutningsforslag fra Venstre og Det Konservative Folkeparti, som pålægger forvaltningen at undersøge boligorganisationernes praksis på området. Forvaltningen har grundet den begrænsede tid, der har været til rådighed, valgt at lave en stikprøveundersøgelse med bidrag fra 5 større boligorganisationer: Lejerbo København, Boligforeningen 3B, fsb, Samvirkende boligselskaber og AKB København. De fem boligorganisationers bidrag vedlægges.

Alle fem boligorganisationer tilkendegiver, at muligheden for ophævelse af lejemål ved utryghedsskabende adfærd anvendes inden for de rammer, som lovgivningen og retspraksis giver mulighed for. Boligorganisationerne oplever forskellige barrierer i bestræbelserne på at leve op til en "nul-tolerance" politik. Barriererne er kort listet op nedenfor, pkt. A.

Boligorganisationerne fører i varierende omfang statistik på området, jf. pkt. B.

Boligorganisationerne nævner en række særlige initiativer, som er oplistet under pkt. C.

**A: Boligorganisationerne oplever barrierer ved ophævelse af lejemål**

1. Boligorganisationen skal have kendskab til den begåede kriminalitet
  - Boligorganisationen får ikke automatisk oplysninger herom, men skal søge aktindsigt hos politiet.
2. Den alvorlige kriminalitet skal være begået på afdelingens område af en beboer i afdelingen eller dennes gæst.
  - For banderelaterede personer er der ikke nødvendigvis nogen større sammenhæng mellem hvor de opholder sig og hvor de er tilmeldt folkeregisteret.
3. Boligorganisationerne oplever, at det er vanskeligt at få medhold ved domstolene i sager om udsættelse.

**Almene boliger**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

- Krav i retspraksis om proportionalitet - en ophævelse af lejemålet skal stå i rimeligt forhold til den misligholdelse, der følger af det strafbare forhold
- 4. Sagerne trækker ofte i langdrag - imens skal evt. vidner ofte bo ved siden af.
  - Boligorganisationen kan som udgangspunkt ikke udsætte beboeren før vedkommende er dømt for kriminalitet i boligområdet og ankemuligheder er udtømt

#### **B: Boligorganisationernes oplysninger om antal sager m.v.**

Boligorganisationerne fører i varierende omfang statistik på området.

#### **Boligforeningen 3B oplyser om sager i 2016 – 2017:**

- 6 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt og ført sag mod lejer. Fire sager er ført frem til domsafsigelse. 3B har vundet en og tabt to. Den sidste er anket og skal behandles i slutningen af året.
- 3 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt, og sagen er endt med, at lejer er flyttet frivilligt.
- 5 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt, men ikke er gået videre sagen med sagen – enten fordi anmodningen om aktindsigt ikke blev imødekommet, eller fordi sagen ikke var alvorlig nok til at bære en opsigelse/ophævelse.
- 7 sager uden for København.

#### **Fsb oplyser om sager i 2017:**

Fsb fører statistik over disse tre kategorier: Vold/trusler, chikane og gener/utryghed. Alene i 2017 (pr. 25/9) har fsb ophævet lejemålet 8 gange på baggrund af de tre kategorier (de 6 pga. vold/trusler).

#### **C: Boligorganisationernes særlige initiativer på området**

- 3B har i december 2012 omdelt et brev (vedlagt) til samtlige beboere, som beskriver boligorganisationens nultolerancepolitik i forhold til vold, trusler og chikane over for beboere og groft hærværk. Brevet er fulgt op af en artikel i Beboerbladet.
- Lejerbo København har netop iværksat et såkaldt Beredskab, som bl.a. bygger på et tæt samarbejde med relevante myndigheder i tilfælde af tryghedsudfordrende begivenheder bl.a. SSP.

## **Boligorganisationernes redegørelser for praksis på området**

Forvaltningen har indhentet bidrag fra fem boligorganisationer. Boligorganisationerne har oplyst følgende om praksis på området:

### **1. Boligorganisationen 3B**

”3B har som fast praksis at anvende lovgivningens rammer for at sanktionere beboeres og beboeres gæsters kriminalitet i vores boligafdelinger og tilstødende områder. Beboerne er gjort bekendt hermed ved vedhæftede skrivelser, som er udsendt til samtlige beboere i 3B den 12.12.2016.

3B anvender de to værktøjer, som lovgivningen giver mulighed for: 1) advarsler og 2) ophævelse af lejemålet. De to værktøjer anvendes inden for de rammer, som lovgivningen og retspraksis giver mulighed for.

3B oplever en række barrierer for at føre en stram praksis på området: Det kan være en udfordring at få kendskab til den begåede kriminalitet, da 3B ikke automatisk får oplysninger herom, men skal søge aktindsigt hos politiet, når 3B får formodning om, at det kunne være relevant. Det kan i forlængelse heraf være vanskeligt at få disse oplysninger hos politiet. Derudover begrænser lovgivningen og særligt den nuværende retspraksis endvidere i væsentligt omfang mulighederne for at udsætte beboere på baggrund af deres families eller gæsters kriminalitet.

3B fører ikke statistik over sanktioner i forbindelse med bandekriminalitet, men kan oplyse følgende:

- 6 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt og ført sag mod lejere. Fire sager er ført frem til domsafsigelse. 3B har vundet en og tabt to. Den sidste er anket og skal behandles i slutningen af året.
- 3 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt og sagen er endt med at lejere er flyttet frivilligt.
- 5 sager i København, hvor 3B har søgt aktindsigt, men ikke er gået videre sagen med sagen – enten fordi anmodningen om aktindsigt ikke blev imødekommet eller fordi sagen ikke var alvorlig nok til at bære en opsigelse/ophævelse
- 7 sager uden for København.

Der er to hovedårsager til, at både sager om aktindsigt og sager om ophævelse af lejemål er blevet sværere at føre i 2017.

Den første årsag er, at landsretten tidligere på året afsagde dom i en sag, hvor landsretten fandt, at en ophævelse af lejemålet ikke ville stå i rimeligt forhold til den misligholdelse, der havde foreligget ved de af

udlejereren påberåbte straffbare forhold, som lejernes søn ved to domme var dømt for. Den omstændighed, at udlejereren havde fastlagt og i begyndelsen af 2014 orienteret afdelingernes lejere om en nultolerancepolitik i forhold til vold, trusler og chikane over for beboere og groft hærværk, kunne ikke efter landsrettens opfattelse føre til et andet resultat.

Dommen indebærer et skred i forhold til den tidligere retspraksis, idet der nu tages større hensyn til gerningsmandens familie end til de forurettede og til boligafdelingen som helhed.

Den anden årsag er, at de kriminelle sønner er begyndt at folkeregister-registrere sig selv andre steder end i det pågældende lejemål.

Da hjemlen i almenboligloven til at søge aktindsigt kun omfatter lejemål i boligafdelingen, giver anklagemyndigheden afslag på aktindsigt i de pågældende sager – selvom kriminaliteten er sket på boligafdelingens område – med henvisning til, at sagen ikke omfatter en beboer i afdelingen.

Det bemærkes, at flytningerne af folkeregisteradressen i en række tilfælde synes at være pro forma. Dette er imidlertid umuligt at bevise.

I en sag har vi forsøgt at få Københavns Kommune og en anden kommune til at samarbejde om en sag efter CPR-loven, så sønnens folkeregisteradresse kunne flyttes tilbage til det lejemål, hvor sønnen rent faktisk antages at bo. Det kom der ikke noget ud af.”



## Politik: 3B værner om trygheden i boligområderne

*Vedtaget af organisationsbestyrelsen den 16. september 2016*

3B skaber gode boliger og boligområder, som danner rammer om levende og mangfoldige fællesskaber.

Når mange forskellige mennesker bor tæt sammen i et boligområde, kan det sammenlignes med et minisamfund, hvor beboerne er afhængige af hinanden – og fælles om mange ting.

I et sådan minisamfund skal alle vise hensyn til hinanden, passe på de fælles ting og overholde husorden og regler om god skik og orden.

I den forbindelse er det vigtigt at huske, at den enkelte lejer har ansvaret for, at hele husstanden, logerende, gæster og andre, der kommer på besøg, overholder husordenen og god skik og orden.

### Tryghed i boligområdet

For 3B er det vigtigt, at vores boligområder er trygge at bo og færdes i.

3B tolererer ikke adfærd i 3B's boligafdelinger og områder i tilknytning hertil, som er med til at skabe utryghed for afdelingens beboere, 3B's ansatte eller andre personer, som færdes i afdelingen.

Eksempler på adfærd, som 3B ikke tolererer, er blandt andet:

- Indbrud, røveri, trusler, truende adfærd, vold, brandstiftelse eller tilsvarende typer af uhenigtsmæssig adfærd.
- Salg af euforiserende stoffer.
- Overtrædelse af våbenloven.

I 3B vægter vi hensynet til fællesskabet højere end hensynet til den enkelte uromager og dennes husstand.

Bliver en beboer, dennes husstandsmedlemmer eller gæster derfor dømt for adfærd af den nævnte karakter, ophæver 3B lejemålet, og beboeren bliver sammen med resten af husstanden sat ud af boligen.

# 3B VÆRNER OM trygheden I BOLIGOMRÅDERNE

Det kræver tryghed at danne levende og mangfoldige fællesskaber, som er visionen i 3B's nye strategi. - Derfor er der nogle helt bestemte ting, som vi ikke vil tolerere i vores boligområder, siger Steffen Morild.

AF JAKOB ØSTERGAARD NØHR

**E**t boligområde kan sammenlignes med et minisamfund, hvor der bor mange forskellige mennesker tæt på hinanden og er fælles om mange ting – ligesom de er afhængige af hinanden.

- I sådan et minisamfund skal alle vise hensyn til hinanden, passe på de fælles ting og overholde husorden og regler om god skik og orden, siger Steffen Morild, formand for Boligforeningen 3B.

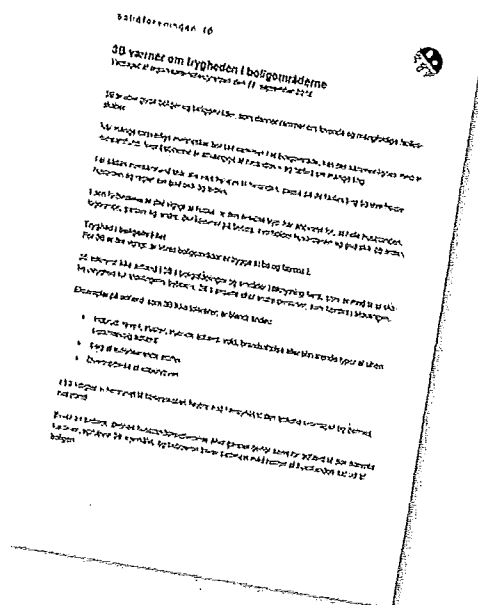
Det lyder måske indlysende, men ikke alle er måske klar over, at hver enkelt lejer har ansvaret for, at hele husstanden, logerende og gæster også overholder de regler.

- Det handler om, at vores boligområder er trygge at bo og færdes i. Vi vil ikke tolerere adfærd, der skaber utryghed for vores beboere, deres gæster eller medarbejdere i vores boligområder, siger Steffen Morild.

Derfor kan 3B opsiges lejemålet med en lejer,

hvis han/hun, en anden beboer i boligen eller en gæst bliver dømt for sådan en adfærd.

- Vi sætter simpelthen hensynet til fællesskabet højere end hensynet til den enkelte uromager og hans eller hendes husstand, siger Steffen Morild. ○



**EKSEMPLER PÅ ADFÆRD, SOM 3B IKKE TOLERERER OG KAN RESULTERE I OPSIGELSE AF LEJEMÅLET, ER BLANDT ANDET:**

Indbrud, røveri, trusler, truende adfærd, vold, brandstiftelse eller tilsvarende typer af uhensigtsmæssig adfærd.

Salg af euforiserende stoffer.

Overtrædelse af våbenloven.

'3B VÆRNER OM TRYGHEDEN I BOLIGOMRÅDERNE' bliver delt ud til alle beboere med dette beboerblad.

## **2. Lejerbo København**

”Lejerbo Københavns bestyrelse har klart meldt en nul-tolerance politik ud ift. alvorlig tryghedsudfordrende adfærd, herunder at man om nødvendigt vil smide hele familier ud.

I den seneste tids bandeuligheder har der i skrivende stund ikke været muligheder for at anvende de aktuelle juridiske muligheder ift. til bandemedlemmer, men det kan slet ikke udelukkes, at det vil komme. Set fra Boligorganisationens side ligger begrænsningerne især i, at den alvorlige kriminalitet skal være begået på afdelingens område af en beboer i afdelingen eller dennes gæst. For banderelaterede personer er der ikke nødvendigvis nogen større sammenhæng mellem hvor de opholder sig og hvor de er tilmeldt folkeregisteret. Dernæst vil en udsættelsessag ofte kunne trække ud, idet der jo i sager af den her omtalte type skal falde en dom først, og det vil med ankemuligheder ofte tage flere år. En husordenssag, uden en forudgående dom for f.eks. bandeaktivitet, vil kunne ankes til beboerklagenævn og boligret. Imens skal evt. vidner ofte helt bogstaveligt bo ved siden af.

Efter en sag i Lejerbo Helsingør i 2011 (Belvederevej) er der i teorien åbnet op for, at Fogderetten i særligt grove og ubetvivlelige tilfælde kan skride til øjeblikkelig udsættelse (som i huslejerestancesager). Mig bekendt har der ikke været konkrete eksempler på, at muligheden har kunnet anvendes i praksis, men viljen mangler ikke herfra.

Lejerbo København har dog netop iværksat et såkaldt Beredskab, som bl.a. bygger på et tæt samarbejde med relevante myndigheder i tilfælde af tryghedsudfordrende begivenheder. Ikke mindst SSP har en væsentlig rolle her og ved ”generalprøver” i meget alvorlige situationer har samarbejdet haft stor konkret værdi. Det vurderes, at Beredskabet giver ekstra god mulighed for at udnytte den nye mulighed for at udveksle informationer mellem myndigheder og boligorganisation, men det må også understreges, at sådanne sager kræver en grundig forberedelse og koordination.

I sagens natur har jeg i kraft af sagens hastværk ikke haft lejlighed til at drøfte et svar med Lejerbo Københavns bestyrelse, så ovenstående bygger på min [Steffen Boel Jørgensen, forretningsfører] vurdering af bestyrelsens holdninger.”

## **3. fsb**

”fsb er meget opmærksom på at sikre tryghed i boligområderne og forfølge de sager, hvor der er dokumentation for, at beboere skaber utryghed på forskellig vis. Vi fører statistik over disse tre kategorier: Vold/trusler, chikane og gener/utryghed. Alene i 2017 (pr. 25/9) har vi ophævet lejemålet 8 gange på baggrund af de tre kategorier (de 6 pga. vold/trusler). Efter loven er der mulighed for at ophæve lejemålet, hvis enkeltpersoner i lejerens husstand eller gæster udøver vold eller

trusler i boligafdelingen. Denne mulighed for at sætte hele familien ud, benytter fsb også, og er indeholdt i tallet.

Med hensyn til banderelateret kriminalitet er det naturligvis lovbestemt, hvornår beboere kan sættes ud af deres bolig. fsb følger loven, og den giver ikke mulighed for at sætte familier ud, fordi vi ved eller tror, at et familiemedlem er med i en bande. Som boligorganisation kan vi først gøre noget, hvis en beboer begår og bliver dømt for kriminalitet i eget boligområde, det kan fx være vold, hærværk eller salg af stoffer, eller hvis en beboer skaber utryghed i boligområdet fx ved at true naboerne.”

#### **4. KAB**

##### **- på vegne af Samvirkende Boligselskaber og AKB København**

”KAB reagerer på alle henvendelser i denne relation efter et formaliseret system og vurderer hvert enkelt tilfælde. I nødvendigt og muligt omfang opsiger eller ophæver vi de pågældende lejere og fører disse sager til domstolene, hvis vi kan skaffe den fornødne dokumentation.

Vi har i 2016 og 2017 ikke haft sager med en dokumenteret banderelation.

Der kan være beboere der er dømt for banderelateret kriminalitet uden at vi er vidende om det. Selvom vi bliver gjort opmærksom på eventuelle banderelationer, er det imidlertid overordentligt svært, grænsende, til det umulige at få aktindsigt i straffesagerne hos politiet vedr. sager for de pågældende beboere, og dermed overordentlig vanskeligt at få den fornødne dokumentation for at kunne sanktionere.”