

[AM2021.11.15Ø2]

Retten i Nykøbing F.'s DOM - 14. oktober 2020 - 1-4143/2020 - 1900-88190-00002-18

Anklagemyndigheden mod T1 , født december 1967, T2 , født april 1945 og T3 ApS , cvr-nummer ...

Anklageskrift er modtaget den 29. juni 2020.

T1 , T2 og T3 ApS er tiltalt for overtrædelse af

1.

T3 ApS og T2

byfornyelsesloven, lbkg. nr 144 af 21/02/2020 (dagældende lbkg. nr. 1228 af 3. oktober 2016 med senere ændringer), § 107, stk. 1, nr. 6, jf. § 76, stk. 1,

ved at tiltalte T3 ApS som ejer og tiltalte T2 forsætligt eller groft uagtsomt som administrerende direktør i T3 ApS, på et ukendt tidspunkt mellem den 7. december 2017 og den 9. maj 2018, lod ejendommen på Adresse1 , benytte til beboelse på trods af Lolland kommunes meddelelse om kondemnering og forbud mod beboelse af 7. december 2017, samt at have undladt – på trods af kommunens indskærpelse derom den 9. maj 2018 at bringe benyttelsen af ejendommen til ophør senest den 1. juni 2018.

2.

T1

byfornyelsesloven, lbkg. nr 144 af 21/02/2020 (dagældende lbkg. 1228 af 3. oktober 2016 med senere ændringer), § 107, stk. 1, nr. 6, jf. § 76, stk. 1,

ved at have undladt at efterkomme Lolland Kommunes forbud mod beboelse og ophold på grund af kondemnering af d. 7. december 2017, idet han boede på ejendommen Adresse1 , i en periode forud for Lolland Kommunes konstatering heraf d. 9. maj 2018 og ikke på trods af kommunens indskærpelse derom den 9. maj 2018 fraflyttede ejendommen inden den 1. juni 2018.

3.

T3 ApS og T2

byfornyelsesloven, lbkg. nr 144 af 21/02/2020 (dagældende lbkg. 1228 af 3. oktober 2016 med senere ændringer), § 107, stk. 1, nr. 6, jf., § 76, stk. 1,

ved at tiltalte T3 ApS som ejer og tiltalte T2 forsætligt eller groft uagtsomt som administrerende direktør i T3 ApS , den 25. september 2018, udlejede ejendommen Adresse2 , til V1 til beboelse, på trods af det af Guldborgsund Kommune udstedte forbud mod beboelse og ophold på grund af kondemnering, som er tinglyst på ejendommen den 31. januar 2018.

4.

T3 ApS og T2

byfornyelsesloven, lbkg. nr 144 af 21/02/2020 (dagældende lbkg. 1228 af 3. oktober 2016 med senere ændringer), § 107, stk. 1, nr. 6, jf., § 80, stk. 1,

ved at tiltalte T3 ApS som ejer og tiltalte T2 forsætligt eller groft uagtsomt som administrerende direktør i T3 ApS, efter den 12. september 2018 disponerede over ejendommen Adresse3, ved at udleje eller ved at fortsætte med at udleje ejendommen, selvom Lolland kommune den 12. september 2018 havde nedlagt forbud mod retlig og faktisk råden over ejendommen, herunder forbud mod udlejning af ejendommen, idet de tiltalte ca. den 13. oktober 2018 ved lejekontrakt tilbagedateret til den 9. september 2018 havde udlejet ejendommen til X1 og X2.

5.

T3 ApS og T2

byggeloven (lbkg. nr. 1178 af 23. september 2016) § 30, stk. 1, litra c og d, jf. § 17, stk. 1, jf. § 16. stk. 1, jf. § 2 stk. 1,

ved at tiltalte T3 ApS som ejer og tiltalte T2 forsætligt eller groft uagtsomt som administrerende direktør i T3 ApS, ikke senest den 19. maj 2019, at have efterkommet Lolland Kommunes påbud af 26. marts 2019 om lovliggørelse af byggeriet af et baghus og 1. sal på Adresse1, ved enten at rive bygningerne ned, eller have ansøgt kommunen om byggetilladelse til at beholde bygningerne.

Påstande

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om bødestraffe.

Anklagemyndigheden har endvidere i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3, nedlagt påstand om tvangsbøder i forhold 5 angående T3 ApS og T2.

De tiltalte har nægtet sig skyldige.

Sagens oplysninger

Der er afgivet forklaring tiltalte T2 og tiltalte T1 og af vidnerne, V2, V3, V1, V4 og V5.

Tiltalte T2 har om forhold 1 forklaret blandt andet, at det er rigtigt, at han er administrerende direktør i T3 ApS. Det er ham, der er tegningsberettiget i selskabet. Han har indgået alle aftaler i sagen og foretaget alle henvendelser til kommunerne på vegne af T3 ApS. Selskabet ejede ejendommen Adresse1 i december 2017. Selskabet ejer stadig ejendommen, men den er sat til salg, da de er trætte af Lolland Kommune. Ejendommen var beboet, da selskabet købte den på tvangsauktionen. Han har korresponderet med

Lolland Kommune om afgørelsen af 7. december 2017. Han har ikke klaget over afgørelsen, men det er hans opfattelse, at han fandt ud af en løsning med kommunen.

Han har ikke ladet personer bo i ejendommen efter afgørelsen. Selskabet lavede en aftale med tiltalte T1 om, at han kunne holde øje med ejendommen. Han ved ikke, om T1 boede på ejendommen i december 2017. T1's opgave var at slå græs og holde øje med huset. Han fik som modydelse herfor lov til at opstille en campingvogn på grunden. Den aftale er stadig gældende.

Det kan godt passe, at han havde en mailkorrespondance i juni 2018 med Lolland Kommune. Det angik blandt andet spørgsmålet om byggetilladelse. Foreholdt mailkorrespondance i forhold 1-2, bilag 7, har tiltalte forklaret, at det er rigtigt, at han har skrevet, at alle krav i forhold til brev af 6. juni 2018 var udbedt eller ville blive det, og at en håndværker benyttede huset til periodevis overnatninger. Der var en diskussion med kommunen, som gjorde indvendinger, og løsningen blev så den med campingvognen. Han fik den opfattelse, at Lolland Kommune var indforstået med det. Han tænkte, at når de havde renoveret en masse i huset, så var alt i orden, men det var det ifølge kommunen ikke, og så ophørte de med at lade huset bebo. Han har ikke ønsket problemer med kommunen, og de har nu besluttet at opgive at have ejendomme i Lolland Kommune.

Om forhold 3 har tiltalte forklaret blandt andet, at Adresse2 blev købt af T3 ApS. Det var en tidligere borgmesterbolig, men den tidligere ejer var alkoholiker. I 2017 lejede selskabet huset ud til nogle personer, der ikke kunne finde ud af at betale huslejen. Personerne begik en masse hærværk på ejendommen. De ødelagte fyret og gulvene og inviterede rotter ind i huset. T3 ApS klagede ikke over afgørelsen tinglyst den 31. januar 2018. Han lejede efterfølgende ejendommen ud til V1. Om lejekontrakten i forhold 3, bilag 6, har tiltalte forklaret, at der mangler en side 5 a i lejekontrakten i anklagerens udgave. Det er ham, der på vegne af T3 ApS har skrevet under på kontrakten den 25. september 2018. Der er også en tillægsaftale af samme dato, som er håndskrevet og vedhæftet den udgave, som anklageren har. Herudover er der en yderligere tillægsaftale, som blev lavet på et bibliotek. Det handlede om, at hvis V1 blev færdig med istandsættelsen tidligere end angivet, så skulle han stadig kunne bo der, uden at betale husleje. Det fremgik også af tillægget, at V1 ikke måtte flytte ind i huset, før det var færdigrenoveret og godkendt af kommunen.

Foreholdt sin forklaring afgivet til politiet den 11. januar 2019, side 2, 2. og 3. afsnit bekræftede tiltalte, at han har forklaret sådan. Han sagde også til politiet, at der forelå en skriftlig aftale. Han ved ikke, hvorfor politiet ikke har skrevet noget ned om det, da de afhørte ham. Det kan ikke være tiltaltes problem, at V1 ikke overholdt aftalen og flyttede ind på ejendommen, før den var renoveret og godkendt. Han fik kontakt med V1 efter at have indrykket en annonce på boligportalen. Det er den annonce, der er medtaget i forhold 3, bilag 8. Tiltalte mener, at der også var en annonce, hvor der stod, at det var et håndværkertilbud. Det er rigtigt, at det ikke fremgår af annoncen, at man ikke måtte bo på adressen. Det har han dog fortalt til de interesserede i telefonen.

Foreholdt tilsynsnotat af 2. november 2018, forhold 3, bilag 7, har tiltalte forklaret, at han ikke forstår, at V1 kunne finde på at komme med et flyttelæs, når han havde fået at vide, at han ikke måtte flytte ind på

adressen. Billederne i notatet viser huset. Han viste gulvet på billede 5 til V1 og fortalte ham, at det skulle laves. Nogle af de øvrige billeder fra huset siger ikke tiltalte noget.

Han har mødt V1 en enkelt gang siden.

Om forhold 4 har tiltalte forklaret blandt andet, at ejendommen Adresse3 er en ejendommen, som nogle personer rettede henvendelse til T3 ApS om. Personerne ville have T3 ApS til at købe huset og så leje det ud til dem. De indgik en lejeaftale på betingelse af, at huset kunne købes for maksimalt 500.000 kr. Ejendommen blev så købt på tvangsauktion. De havde nogle dage forinden lavet aftalen, og det fremgik af aftalen, at de skulle følge kommunens anvisninger om istandsættelse. De fik så afgørelsen af 12. september 2018, og så tog han kontakt til lejerne og spurgte, om det skulle være T3 ApS eller lejerne, der skulle tage sig af det i forhold til kommunen. Lejeren svarede, at han ville tage sig det. Det kan godt passe, at lejekontrakten blev underskrevet den 9. september 2018. Der er i § 4 i aftalen nævnt datoen 13. oktober 2018, og det må være den dato, hvor der var tvangsauktion. Foreholdt et på engelsk affattet notat vedlagt forhold 4, bilag 8, har tiltalte forklaret, at indholdet ikke er retvisende. Det kan godt passe, at det var den 12. september 2018, at T3 ApS købte ejendommen. Han kunne ikke tage højde for kommunes forbud af 12. september 2018, når han havde indgået lejeaftalen pr. 9. september 2018.

Om forhold 5 har tiltalte forklaret blandt andet, at han i maj 2019 ikke havde lovliggjort ejendommen Adresse1. Der var tale om et gammelt hus, og hvor der var problemer med papirerne efter kommunesammenlægningerne. Han er sikker på, at der er byggetilladelser til det hele. Det gik han som køber ud fra, at der var, da huset blev købt. Han har sagt til kommunen, at det måtte være kommunens problem at fremskaffe gamle byggetilladelser, og der fandt kommunen ud af, at der var tilladelse til nogle udhuse i haven. Han gjorde indsigelser over påbuddet af 26. marts 2019 på den måde, at han gjorde kommunen opmærksom på, at det ikke kunne være rigtigt, han skulle lovliggøre noget, der er bygget for 70 år siden. Han husker ikke, om han klagede til Nævnenes Hus, men det har han nok ikke gjort. Han husker ikke, om han blev partshørt, men det er han nok blevet, som det fremgår af påbuddet.

Foreholdt mail af 13. marts 2019 fra tiltalte til Lolland Kommune har tiltalte forklaret, at han har sendt mailen og kan stå inde for indholdet, som er udtryk for hans holdning til sagen.

Tiltalte T1 har om forhold 2 forklaret blandt andet, at han ikke har gjort noget forkert. Han har ikke opholdt sig på Adresse1 i 2017 eller starten af 2018. Tiltalte har forevist sin lejekontrakt med T3 ApS om adressen Adresse4. Det er dér, hvor han stadig er tilmeldt folkeregisteret. Han har sin campingvogn på Adresse1, og han har en aftale med T2 om at slå græs og holde øje med huset. Han havde nogle ting stående i huset. Han måtte ikke overnatte i huset, og det gjorde han heller ikke. Han var der ikke om natten, førend campingvognen kom derud. Foreholdt at kommunen havde en opfattelse af, at ejendommen i september 2018 så beboet ud, har tiltalte forklaret, at han havde sat et fjernsyn til for at få huset til at se beboet ud, så der ikke kom indbrud. Han har talt med kommunens medarbejdere, når de var på besøg på ejendommen. De var flinke og rare og nævnte ikke noget om, at han ikke måtte være i huset. Han tømte postkassen på adressen, så den ikke skulle være overfyldt og tiltrække ubudne gæster. Der kom ikke post til ham personligt i postkassen. Han husker ikke, at han har fået en indskærpelse af 9. maj 2018 fra kommunen.

V2 har som vidne forklaret blandt andet, at han er ansat i Lolland Kommune som boligsocial medarbejder. Han fører tilsyn med ejendomme, som er i mindre god stand. Der kan blive tale om at kondemnere ejendomme. Han har blandt andet ført tilsyn med ejendommen på Adresse1 . Der var truffet afgørelse om kondemnering, og han har været der efterfølgende. Vidnet var der i september 2018. Han traf ikke nogen, men så et fjernsyn tændt i stuen. Der var også planter i stuen. Han så ikke, om der var personer i stuen. I november 2018 og ved senere besøg har vidnet truffet personer på adressen.

Vidnet har mødt T2 på adressen, hvor de talte om en BBRmeddelelse. Vidnet sidder ikke med området om byggetilladelser.

V3 har som vidne forklaret blandt andet, at han boligkoordinator i Guldborgsund Kommune. Ejendommen Adresse2 kender han til. Han har ført tilsyn med ejendommen. Han var på tilsyn den 1. november 2018 som beskrevet i forhold 3, bilag 7. Han var blevet kontaktet af en lejer, som havde fået at vide af naboen, at han ikke måtte bo der. Han mødte V1 , som stod med et flyttelæs. Han var frustreret over, at han ikke måtte bo der. Han var ved at flytte ind. Han blev forevist en lejekontrakt og dokumenterede at have betalt husleje. V1 virkede presset og havde ikke en fast bopæl. Kommunen måtte henvise ham til et forsorgshjem. Det var en overraskelse for V1 , at huset var kondemneret. Han nævnte, at aftalen var, at han skulle sætte huset i stand, mens han boede der. Han gav ikke udtryk for, at han ikke måtte flytte ind, førend huset var sat i stand. Det fremgik heller ikke af den lejekontrakt, som vidnet fik forevist af V1 . Vidnet kender ikke til den manglende side i lejekontrakten, som tiltalte har nævnt. Han har hørt den forklaring fra tiltalte før og også om andre ejendomme. Han er aldrig blevet forevist den angiveligt manglende side. Huset var egnet til nedrivning og kunne ikke umiddelbart sættes i stand. Der var knuste ruder, rotteangreb, fugt og skimmelsvamp og andre alvorlige forhold som hul i taget. Det var baggrunden for kondemneringen, og det var kun blevet værre ved besøget den 1. november 2018. Det var ikke pludseligt opståede skader.

Ved besøget forud for kondemneringsafgørelsen fortalte de daværende lejere, at huset havde haft den tilstand i længere tid. Det fremstod ikke som ødelæggelser foretaget af tidligere lejere, da vidnet var derude og talte med disse lejere.

T2 har haft proformaadresse på ejendommen fra 2013 til oktober 2018 uden efter vidnets opfattelse at have boet der. Ejendommen forfalder fortsat. Politiet har også forsøgt at træffe tiltalte på adressen uden held.

V1 har som vidne forklaret blandt andet, at han havde en aftale om leje af adressen Adresse2 . Aftalen blev underskrevet med T2 den 25. september 2018. Han fik med sikkerhed ikke noget at vide om, at der var forbud mod at bebo ejendommen. Han fik heller ikke efterfølgende noget at vide om det fra T2 . Han husker godt tillægsaftalen om, at han skulle istandsætte ejendommen. Der blev ikke lavet yderligere tillægsaftaler, herunder om at han ikke måtte flytte ind. Det var kommunen, der gjorde ham bekendt med, at han ikke måtte bo der. Der var V3 , som fortalte ham det den dag, hvor han var ved at flytte ind.

Han fik huset forevist forinden han skrev under. Han mente godt, at huset kunne bebos. De lavede lejekontrakten på biblioteket. Han fik kopi af lejekontrakten på biblioteket.

V4 har som vidne forklaret blandt andet, at hun er ansat som boligkonsulent i Lolland Kommune. Hun har blandt andet med kondemnering at gøre. Hun kender adressen på Adresse3 . Hun var der den 6. november 2018 på besigtigelse sammen med en kollega. De mødte en kvinde og to børn på adressen, som havde indrettet sig på en del af ejendommens førstesal. Det var tydeligt, at de boede der. Vidnet spurgte ind til det og fik det svar, at der var indgået en lejeaftale. De fik aftalen at se. Hun kunne ikke få datoerne til at passe. De fik at vide, at de først fik ejendommen at se den 6. oktober 2018, og at de underskrev aftalen den 13. oktober 2018, selvom lejeaftalen er dateret den 9. september 2018. Der kom en mand til stede, som var mand til kvinden. Han bekræftede oplysningerne om, at lejekontrakten rettelig først var indgået den 13. oktober 2018. Hun fik lejerne til at udfærdige en skriftlig erklæring med oplysningerne, og det gjorde de på engelsk. Lejerne var uforstående over for, at huset ikke måtte lejes ud eller bebos. De havde ikke hørt om forbuddet, før hun gjorde dem bekendt med det. Manden kunne forstå dansk, men de talte engelsk sammen og også med kvinden. Vidnet tog sig god tid til at gennemgå forholdene med lejerne, og det på engelsk affattede notat blev skrevet på stedet og godkendt af både kvinden og manden. Lejerne gennemgik herunder deres historik i deres telefoner om kommunikationen med tiltalte. Standen på huset var dårlig, og der var synlig skimmelsvamp og forhøjet fugtniveau, og det var ikke egnet til beboelse.

Vidnet har ikke hæftet sig ved, om det fremgår af lejekontrakten, at lejerne ikke måtte flytte ind i huset, førend det var istandsat, og hun tror ikke, at det fremgik, men de var i hvert fald flyttet ind ved besigtigelsen.

V5 har som vidne forklaret blandt andet, at han har været ansat i Lolland Kommune i 2019. Han var byggesagsbehandler. Han har haft med ejendommen på Adresse1 at gøre. De fik en henvendelse i 2018 om ulovlig beboelse. Det var T2 , der ville anvende nogle udhuse til beboelse. Derfor undersøgte kommunen sagen og partshørte T2 . Vidnet konstaterede, at udhusene ikke fremgik af BBR, men de var så gamle, at der ikke kunne kræves lovliggørelse. De konstaterede også, at der var foretaget ombygning af førstesalen og et baghus. Der var ikke de nødvendige tilladelser. De kunne ikke konstatere, hvornår der var foretaget ændringer, men skønnede, at det var i nyere tid, og de krævede derfor byggetilladelse og lovliggørelse. Det var vidnet, der foretog den skønsmæssige vurdering, og det var derfor, at der blev udstedt et påbuddet af 26. marts 2019. Vidnet er ikke bekendt med, at afgørelsen blev påklaget. De fik ikke inden 19. maj 2019 de krævede ansøgninger og har heller ikke efterfølgende modtaget det. De indsigelser, som i høringsfasen kom fra T2 , gik på, at det var gamle bygninger, og at de var lovlige. Disse bemærkninger indgik i vidnets vurdering og afgørelse.

Han har anvendt luftfotos til at foretage en vurdering af, hvor gammelt det, som de krævede tilladelse til, var. Disse oplysninger og oplysningerne fra T2 indgik i afgørelsen.

Tiltalte T1 er ikke tidligere straffet.

Tiltalte T1 har om sine personlige forhold forklaret, at han er førtidspensionist. Han kender ikke sine indtægtsforhold.

Tiltalte T2 er af relevans for sagen straffet

ved Københavns Byrets dom af 27. november 2018 med 4 dagbøder hver på 150 kr. for tyveri efter straffelovens § 287, stk. 1, jf. § 276.

Tiltalte T2 har om sine personlige forhold forklaret, at han arbejder gratis for T3 ApS. Han er herudover folkepensionist og modtager ca. 9.000 kr. om måneden efter skat.

Retten's begrundelse og afgørelse

Skyldsspørgsmålet

Tiltalte T2 har forklaret, at han i alle forhold har repræsenteret T3 ApS. Det er selskabet, der formelt har ejet ejendommene, men det er tiltalte T2, der har stået for indgåelse af handlerne, udlejningerne og henvendelserne til kommunerne. Herefter finder retten, at både T3 ApS som ejer af ejendommene og T2 som direktør og den, der fysisk har stået for indgåelse af handlerne, udlejningerne og henvendelserne til kommunerne, er rette ansvarssubjekter.

Tiltalte T2's forklaring har for retten fremstået utroværdig og præget af manglende hold i de faktiske og retlige forhold omkring ejendommens stand og udlejningen af disse.

Forhold 1 og 2

Efter de oplysninger, der foreligger om ejendommens dårlige stand, har retten fundet, at Lolland Kommunes afgørelse om kondemnering af 7. december 2017 var sagligt begrundet og lovlig.

Tiltalte T2 har bekræftet rigtigheden af det, der fremgår af hans mail af 12. juni 2018, hvorefter en håndværker lejlighedsvis har overnattet i huset på Adresse1.

Herefter finder retten det bevist, at T3 ApS og T2 i strid med afgørelsen har ladet ejendommen benytte til beboelse, hvorfor de findes skyldige efter tiltalen i forhold 1.

Tiltalte T1 har nægtet at have opholdt sig i eller beboet ejendommen, idet han har forklaret, at han førte opsyn med adressen, tømte postkassen og overnattede i en campingvogn i haven. Retten finder ikke, at tiltalte T2's mail af 12. juni 2018 med sikkerhed kan forstås sådan, at der er identitet mellem den nævnte håndværker og tiltalte T1. Ingen har kommunens medarbejdere har observeret T1 opholde sig i huset eller bebo det. Herefter finder retten, at der ikke er ført det til domfældelse fornødne bevis for, at beboet ejendommen, hvorfor han frifindes i forhold 2.

Forhold 3

Tiltalte T2's forklaring om den manglende side af lejekontrakten med V1 om ejendommen på Adresse2 fremstod utroværdig. V1 har afvist, at der var yderligere tilføjelser til lejekontrakten end det, der fremgår af sagen. Forklaringen støttes af vidnet V3's forklaring, hvorefter V1 fremstod overrasket over, at han ikke måtte bebo huset, da V3 mødte ham på ejendommen med et flyttelæs.

Efter de oplysninger, der foreligger om ejendommens dårlige stand, herunder de fremlagte billeder, har retten fundet, at Guldborgsund Kommunes afgørelse om kondemnering af 22. januar 2018 var sagligt begrundet og lovlig.

Herefter finder retten det bevist, at T3 ApS og T2 i strid med afgørelsen har ladet ejendommen benytte til beboelse, hvorfor de findes skyldige efter tiltalen.

Forhold 4

Retten lægger til grund, at T3 ApS købte ejendommen på Adresse3 på tvangsauktion den 12. september 2018, og at Lolland Kommune samme dag traf afgørelse om forbud mod faktisk og retlig råden over ejendommen. Tiltalte T2's forklaring om, at han forud for købet af ejendommen havde indgået en aftale med potentielle lejere af ejendommen, hvis den da ellers var til at købe for maksimalt 500.000 kr., og at det er derfor, at lejekontrakten er dateret den 9. september 2018, tilsidesættes som utroværdig.

Efter vidnet V4's forklaring lægger retten til grund, at lejerne af ejendommen først indgik lejeaftalen den 13. oktober 2018, hvilket også støttes af den erklæring, som de skrev på stedet, da vidnet var på tilsyn og talte med dem. Efter vidnets forklaring var der, selvom samtalen foregik på engelsk, ikke tvivl om, hvordan det hang sammen. Herefter finder retten det bevist, at tiltalte T2 bevidst har dateret lejeaftalen til forud for kommunens afgørelse, og at han således ved at indgå en lejeaftale efter kommunens afgørelse har handlet i strid med afgørelsen.

T3 ApS og T2 findes således skyldige efter tiltalen.

Forhold 5

Tiltalte T2 har forklaret, at det efter hans opfattelse er kommunens ansvar at finde ud af, at der må findes byggetilladelser til baghuset og førstesalen på ejendommen på Adresse1, og at han gik ud fra, at der var de fornødne tilladelser, da T3 ApS købte ejendommen.

Vidnet V5 har forklaret, at kommunen blev bekendt med sagen, da tiltalte T2 ville lade nogle udhuse anvende til beboelse, og at udhusene ikke fremgik af BBR-registeret, men at en lovliggørelse ikke kunne kræves, da udhusene var meget gamle. Han har endvidere forklaret, at der blev foretaget en undersøgelse af forholdene omkring baghuset og førstesalen, og at kommunen skønnede, at disse krævede byggetilladelse. Retten har herefter ikke fundet grundlag for at anse påbuddet af 26. marts 2019 som usagligt eller ulovligt.

Det fremgår af byggelovens § 17, stk. 1, at det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med loven.

Det lægges som ubestridt til grund, at forholdene ikke var lovliggjort den 4. maj 2019 og fortsat ikke er blevet det.

T3 ApS og T2 findes således skyldige efter tiltalen.

Straffastsættelsen

Ejendommene i sagen har været i meget dårlig stand og har ikke uden omfattende reovering været egnet til menneskelig beboelse eller udlejning.

Ved straffastsættelsen lægger retten til grund, at tiltalte T2 for at opnå fortjeneste bevidst og i strid med kommunernes afgørelser har ladet ejendommene bebo. Særligt om forhold 4 bemærker retten, at tiltalte T2 har tilbagedateret lejekontrakten i et forsøg på at omgå kommunens afgørelse.

Der foreligger ikke retspraksis på området, men bøddestørrelsen må afspejle det erhvervmæssige og økonomiske formål, som de tiltalte har haft med ejendommene, ligesom den må afspejle det anerkendelsesværdige formål som kommunerne har med at forhindre beboelse af ejendomme, som ikke egner sig til menneskelig beboelse. Der er må endvidere lægges vægt på, at det i forhold 3 og 4 har været ressourcetsvage personer i mangel af en bolig, som der er udlejet til.

Herefter finder retten, at straffen for både tiltalte T2 og T3 ApS skal fastsættes til en bøde på 75.000 kr. til hver.

Straffen fastsættes for tiltalte T2 i medfør af byfornyelseslovens § 107, stk. 1, nr. 6, jf. § 76, stk. 1, byfornyelseslovens § 107, stk. 1, nr. 6, jf. § 80, stk. 1, og byggelovens § 30, stk. 1, litra c og d, jf. § 17, stk. 1, jf. § 16, stk. 1, jf. § 2 stk. 1.

Straffen for T3 ApS fastsættes i medfør af byfornyelseslovens § 107, stk. 6, jf. stk. 1, nr. 6, jf. § 76, stk. 1, byfornyelseslovens § 107, stk. 1, nr. 6, jf. § 80, stk. 1, og byggelovens § 30, stk. 5, jf. stk. 1, litra c og d, jf. § 17, stk. 1, jf. § 16, stk. 1, jf. § 2 stk. 1.

Retten har i medfør af straffelovens § 3, stk. 1, 1. pkt. fastsat straffen efter de nugældende bestemmelser.

Forvandlingsstraffen for tiltalte T2 fastsættes som nedenfor bestemt.

Om fastsættelse af tvangsbøder i forhold 5 bemærker retten, at tiltalte T2 har tilkendegivet, at T3 ApS ikke vil følge kommunens påbud, idet han finder, at det er kommunens ansvar at sørge for byggetilladelser og dermed lovliggørelse. Herefter finder retten, at der er grundlag for at pålægge T3 ApS som ejer af ejendommen tvangsbøder efter retsplejelovens § 997, stk. 3. Retten har i den forbindelse fundet, at tvangsbøderne alene skal rettes mod T3 ApS som ejer af ejendommen.

Thi kendes for ret:

Tiltalte T1 frifindes.

Tiltalte T2 skal straffes med en bøde på 75.000 kr.

Forvandlingsstraffen for bøden er fængsel i 30 dage.

Tiltalte T3 ApS skal straffes med en bøde på 75.000 kr.

Tiltalte T3 ApS skal betale tvangsbøder på 1.500 kr. hver 14. dag fra den 1. november 2020, indtil Lolland Kommunes påbud om lovliggørelse af 26. marts 2019 er opfyldt.

Statskassen skal betale sagens omkostninger for så vidt angår tiltalte T1 .

De tiltalte T2 og T3 ApS skal betale sagens omkostninger.

Christian Schrøder

kst. dommer

.....

Østre Landsrets 24. afdelings DOM - 15. november 2021 - S-3016-20

(landsdommerne Steen Mejer, Janni Christoffersen og Anna Rudolf (kst.))

Anklagemyndigheden mod 1) T3 ApS v/repræsentant T2 (cvr.nr. ...), (advokat Kjeld Skov, besk.), 2) T2 , født april 1945, (advokat Kjeld Skov, besk.)

Dom afsagt af Retten i Nykøbing Falster den 14. oktober 2020 (1-4143/2020) er anket af T3 ApS og T2 med påstand om frifindelse, subsidiært formildelse.

Anklagemyndigheden har påstået skærpeelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af tiltalte T2 og vidnerne V4 og V5 .

De i byretten af vidnerne V2 , V3 , V1 afgivne forklaringer er dokumenteret i medfør af retsplejelovens § 923. Endvidere er forklaringen afgivet i byretten af T1 dokumenteret.

Tiltalte T2 har vedrørende forhold 1 forklaret bl.a., at det er en misforståelse, at han skulle have givet tilladelse til overnatning. Han havde givet tilladelse til, at T1 satte en campingvogn, så han kunne være der med sin hund. Tiltalte var også interesseret i, at T1 var der mest muligt med hunden, fordi det kunne forebygge hærværk på ejendommen. T1 ønskede ikke at bo i havehuset, han ville have en campingvogn, og sådan blev det. Campingvognen blev sat på nabogrunden, Adresse5 . Det er et foto af campingvognen, der indgår i sagen (ekstrakten side 219). Han ved ikke, hvornår T1 flyttede ind i campingvognen. T1 fik derudover lov til at opbevare nogle af sine ejendele, bl.a. musikinstrumenter, i huset, men opbevaring af ting er ikke beboelse. Han har måske ikke udtrykt sig tydelig nok i mailen af 14. juni 2018 til Lolland Kommunen, men den er blevet mistolket, for der kom ikke andre håndværkere på ejendommen end T1 , og hans ophold i campingvognen på nabogrunden kan ikke være en overtrædelse af forbuddet. T1 bor på og er tilmeldt adressen Adresse4 . Tiltalte har betalt T1 for at holde øje med huset og til dækning af transport. Ejendommen blev i øvrigt overskyldt med klorin og svampedræbende middel, da han havde købt den, så der var ikke flere sundhedsskadelige stoffer der end alle andre steder, og han havde aftalt med kommunen, at det var tilstrækkeligt.

Tiltalte har vedrørende forhold 3 forklaret bl.a., at han har sagt klart og tydeligt til V1 , at huset på Adresse2 , var kondemneret. Huset fremstod også i en stand, så det var oplagt, at det ikke var egnet til beboelse. Man kunne ikke bare flytte ind i det; f.eks. var gulvet brækket op. V1 sagde, at det lige var en opgave for ham at renovere huset, og han ville gerne have udleveret nøgler og værktøj. Tiltalte fortalte V1 , at kommunen skulle godkende istandsættelsen. Tiltalte udlejede ikke ejendommen til V1 ; han gav bare V1 opgaven med at sætte den i stand. Han lavede en lejekontrakt, fordi V1 skulle have rettighederne ifølge kontrakten, så han kunne bo der, når han havde sat den i stand. V1 skulle gemme kvitteringer på det materiale, han købte, så han kunne få udgifterne fratrukket i huslejen. Bemærkningen i tillægsaftalen af 25. september 2018 til lejekontrakten om "til kommunens godkendelse" betød, at V1 ikke måtte flytte ind, inden kommunens godkendelse forelå. Det kan ikke blive tiltaltes problem, at V1 brød aftalen.

Tiltalte har vedrørende forhold 4 forklaret bl.a., at han ikke kendte personerne på forhånd, men de kendte til ejendommen og ville meget gerne købe den. De havde været i kontakt med nogle andre i forbindelse med den første auktion om at overtage den. De lavede en aftale den 9. september 2018, og han gjorde det klart over for personerne, at de skulle forvente, at kommunen ville kræve, at huset blev istandsat. På det tidspunkt vidste de ikke præcist, at de ikke måtte bo på ejendommen, men han sagde til dem, at med hans kendskab til Lolland Kommune kunne de godt regne med, at de ville skulle følge kommunens anvisninger om istandsættelse. Huslejen skulle først betales fra den 13. oktober 2018, fordi de ikke havde nogen penge

før. Lejerne skulle betale reduceret husleje i starten, fordi de selv skulle sørge for godkendelse fra kommunen. Den engelske erklæring er usand. Han tror, at det er kommunen, der har opfordret til de usande påstande. Det er ham, der har underskrevet aftalen den 9. september 2018 til venstre, og lejerne, der har skrevet under til højre. De havde hver især skrevet datoen på. Det var en klar aftale, at de ikke måtte flytte ind, før de havde en skriftlig godkendelse fra kommunen.

Tiltalte har vedrørende forhold 5 forklaret bl.a., at han ikke har nogen byggetilladelser til ejendommen. Han købte ejendommen 70 år efter, at den blev bygget, så han tænkte ikke på byggetilladelser. Han har solgt ejendommen for ca. 3-4 måneder siden til det internationale bosted, " X3 ". Der er lavet slutseddel, men der er ikke skrevet skøde endnu.

Folkene bag bostedet har allerede overtaget det og har taget kontakt til kommunen om istandsættelsen. Han har forsøgt at lovliggøre forholdene, som kommunen ønskede det. Han har ikke søgt byggetilladelse, men spurgt hvad der skulle gøres.

Vidnet V4 har vedrørende forhold 4 forklaret bl.a., at hun tog ud til ejendommen Adresse3 den 6. november 2018, fordi de har en tilsynsforpligtelse med ejendomme, der mistænkes for at være ubeboelige. Ejendommen var blevet besigtiget forud for tvangsauktionen, og ved tvangsauktionen den 12. september 2018 havde kommunen varslet, at de ville komme på ny besigtigelse den 6. november 2018. Det var ikke, fordi kommunen var bekendt med, at nogen skulle flytte ind; men det var også for at forhindre, at nogen skulle flytte ind. Da hun kom derud den 6. november 2018, havde beboerne etableret sig på en del af førstesalen. Der var f.eks. mad og opvask i køkkenet, børnene sad i sofaen og så fjernsyn, og der var sæbe mm. på badeværelset. Hun undrede sig over, at lejekontrakten havde en datering, der lå forud for, at de fra kommunen overhovedet havde varslet besigtigelsen. Lejerne havde ikke hæftet sig ved forud-dateringen ved deres underskrift. Den engelske erklæring blev ikke udfærdiget af vidnet, men af den kvindelige beboer på ejendommen. Så vidt hun forstod på dem, havde lejerne været ude at se på et andet hus med den samme ejer. Hun gjorde lejerne bekendt med forbuddet mod retlig og faktisk råden over ejendommen, og hun forventede, at de ville fraflytte med det samme, men fraflytningen skete desværre først et stykke tid efter. Så vidt hun husker, skete det først i maj året efter. Hun vil mene, at ejendommen var i en sådan stand, at det var oplagt, at der skulle gøres noget ved den for at gøre den beboelig. Hun har også været på besigtigelse på Adresse1, men hun er ikke bekendt med, om ejendommen inden for de seneste 3-4 måneder er solgt og i givet fald til hvem.

Vidnet V5 har vedrørende forhold 5 forklaret bl.a., at han har været ude på adressen Adresse1, men han har ikke været indenfor i huset. Førstesalen og baghuset kræver tilladelse, fordi de er indrettet til beboelse. De fornødne tilladelser hertil foreligger ikke. Det afhænger af alderen af byggerier, om de kræver tilladelser. Han har brugt luftfotos for at prøve at datere tilbygningerne, og endvidere håbede de i kommunen på at få klarlagt bygningernes alder ved partshøring, men det var forgæves. Han skønnede herefter alderen af tilbygningerne baseret på luftfotos og billeder taget indenfor i huset i forbindelse med kondemneringssagen. Han kiggede f.eks. på om døre, stikkontakter etc. var af nyere datoer. Han er ikke uenig i, at netop disse bygningselementer kunne være skiftet ud på et senere tidspunkt. Der foreligger tilsynsrapporter fra de gange, han har været der. Han er ikke blevet informeret om, at tilbygningerne er blevet lovliggjort, men han arbejder ikke længere for Lolland Kommune. Han stoppede i august 2020. De bygninger, der ikke krævede tilladelser, var sekundære bygninger, der ikke bruges til ophold. Hvis bygninger er 70 år

gamle, er de så gamle, at de ikke kan kræves lovliggjort, men grænsen for, hvornår der ikke kræves tilladelse på grund af alder fastlægges på baggrund af klagenævnets praksis. Hans vurdering var, at tilbygningerne på førstesalen og i baghuset ikke var så gamle, og at de derfor krævede tilladelse. Så vidt han husker, er ejendommen inddelt i to matrikler. Forevist luftfotos har vidnet forklaret, at den gule firkant markerer selve huset, hvor førstesalen også ligger, den blå firkant markerer baghuset, og de grønne firkanter markerer de udhuse, hvor det viste sig, at der ikke krævedes lovliggørelse. Man kan se et hjørne af campingvognen på luftfotoet, og den stod på den anden side af skellinjen, der også ses indtegnet med rødt på fotoet. Det vil sige, at campingvognen stod på naboadressen.

Landsrettens begrundelse og resultat

Forhold 1

Efter den af V2 for byretten afgivne forklaring og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at de tiltalte er skyldige i forhold 1. Den af tiltalte T2 afgivne forklaring for landsretten kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3

Også efter bevisførelsen for landsretten findes de tiltalte af de grunde, som byretten har anført, skyldige i forhold 3.

Forhold 4

Landsretten tiltræder efter bevisførelsen, herunder navnlig den af V4 afgivne forklaring, og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, at de tiltalte er skyldige i forhold 4.

Forhold 5

Efter bevisførelsen finder landsretten, at der er usikkerhed om grundlaget for påbuddet af 26. marts 2019, herunder navnlig i forhold til de faktiske omstændigheder, som kommunen har tillagt vægt ved afgørelsen. Påbuddet findes derfor ikke at kunne lægges til grund for domfældelse i en straffesag. Herefter frifindes de tiltalte for den rejste tiltale i sagens forhold 5.

Straffastsættelse

Straffen, der fastsættes i medfør af de af byretten anførte bestemmelser i byfornyelsesloven, jf. nugældende lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021, findes af de af byretten anførte grunde og henset til, at overtrædelserne tidsmæssigt har været af relativt begrænset omfang, passende at burde fastsættes til en bøde på 30.000 kr. til hver af de to tiltalte. Det bemærkes herved, at der heller ikke for landsretten foreligger oplysninger om retspraksis vedrørende overtrædelser af byfornyelseslovens § 76, stk. 1, og § 80, stk. 1.

Landsretten afsiger dom i overensstemmelse med det anførte, således at de tiltalte findes skyldige i sagens forhold 1, 3 og 4 og frifindes i forhold 5, herunder for påstanden om tvangsbøder. De tiltalte, T3 ApS og T2, straffes hver især med en bøde på 30.000 kr.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom i sagen mod T3 ApS og T2 ændres således, at T3 ApS og T2 hver især straffes med en bøde på 30.000 kr.

Statskassen skal betale sagens omkostninger for landsretten.