

Høringsnotat

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om almene boliger m.v. og retsplejeloven (Hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet)

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 22. december 2021 til 23. januar 2022.

Lovforslaget har været sendt i høring hos: Advokatrådet, Advokatsamfundet, Amnesty International, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, byretterne, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Frivilligrådet, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Højesteret, Institut for Menneskerettigheder, Justitia, Landsforeningen af Forsvarsadvokater, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Politiforbundet, Rigsadvokaten, Rigspolitiet, Retspolitisk Forening, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De Hjemløses Landsorganisation, Vestre Landsret, VIVE, Ældre Sagen og Østre Landsret.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringssparter:

Advokatrådet, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, byretterne, Den Danske Dommerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Institut for Menneskerettigheder, Lejernes Retshjælp, Politiforbundet, Rigsadvokaten, Rigspolitiet, Rådet for Socialt Udsatte, Vestre Landsret og Østre Landsret.

Herudover er der inden for fristen modtaget høringssvar fra: SOS Racisme.

Alle høringssvar offentliggøres på Høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.

3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har givet anledning til følgende ændringer i lovforslaget i forhold til det udkast, der har været i høring:



- I pkt. 2.1.2 og pkt. 3 er der indskrevet et afsnit om den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra byretsdom til endelig afgørelse i højere instans i 2020-2021.
- I pkt. 2.2.3 er begrundelsen for, at kravet om hæveerklæring fraviges i de tilfælde, hvor der i forlængelse af en straffedom anmodes om, at retten sender sagen til fogedretten, angivet.
- I pkt. 1, pkt. 2.3.3 og de specielle bemærkninger til lovforslagets § 3, nr. 1 (den foreslåede ændring i retsplejelovens § 597, stk. 2), er der foretaget præciseringer med henblik på at tydeliggøre omfanget af fogedrettens forpligtelse med hensyn til at tillade den nødvendige bevisførelse.
- I pkt. 2.3.3 er det uddybet, hvorfor der efter Justitsministeriets opfattelse ikke er retssikkerhedsmæssige betænkeligheder forbundet med, at flere sager om ophævelse på grund af utryghedsskabende kriminalitet fremover vil blive behandlet i fogedretten frem for i boligretten.
- I pkt. 2.2.1 er forholdet til databeskyttelseslovgivningen uddybet yderligere.
- I pkt. 2.3.2 er der indskrevet et afsnit om de generelle sagsbehandlingstider ved boligretten og fogedretten.
- I pkt. 2.2.3 er det præciseret, at en udlejers anmodning til politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren, kan videregives i anklageskriftet eller ved en selvstændig skrivelse til retten.
- I pkt. 4 og pkt. 11 er det præciseret, at lovforslaget forventes at medføre begrænsede merudgifter for politiet, anklagemyndigheden og domstolene, som forventes afholdt inden for de eksisterende rammer.

Der er udover ovenstående foretaget indholdsmæssige ændringer. De indholdsmæssige ændringer skal bl.a. sikre, at en lejer og udlejer, hvor lejeren er blevet udsat af sit lejemål på baggrund af en ikke endelig straffedom, underrettes, hvis straffedommen er endelig afgjort med et andet resultat end stadfæstelse med henblik på, at lejeren kan forfølge sit eventuelle krav på erstatning og genhusning, og udlejer kan opfylde sin eventuelle forpligtelse til at udbetale erstatning og søge genhusning.

Desuden fremgår det ikke længere af lovforslaget, at genhusning om muligt skal ske i samme område. Baggrunden herfor er, at det med lovforslaget ikke er hensigten at fravige de almindelige regler for genhusning, hvorefter udlejeren skal tilbyde genhusning i samme kommune, men ikke nødvendigvis i samme område.

Ud over de indholdsmæssige ændringer er der blevet foretaget ændringer af sproglig og lovteknisk karakter.

4. Bemærkninger til lovforslaget

4.1. Ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet uanset at der ikke foreligger en endelig straffedom

Advokatrådet, BOSAM, Institut for Menneskerettigheder, Lejernes Retshjælp, Rådet for Socialt Udsatte og SOS Racisme er alle stærkt bekymrede over, at lejeforholdet foreslås at kunne ophæves af udlejeren, inden der foreligger en endelig dom i straffesagen mod lejeren eller et medlem af lejerens husstand. Det anføres i den forbindelse, at dette betyder en væsentlig forringelse af de pågældendes retssikkerhed.

Lejernes Retshjælp anfører endvidere, at der er tale om diskrimination af lejere i almene boliger, idet disse personer – i modsætning til andre gerningsmænd – risikerer



”dobbel straf” for en given kriminalitet, når disse personer udover straffen også kan blive frataget det eksistensgrundlag, som en bolig udgør.

BL – Danmarks Almene Boliger (BL) mener ikke, at retssikkerheden forringes med lovforslaget.

Den Danske Dommerforening (Dommerforeningen) har overordnet ingen bemærkninger til lovforslaget og henviser i den forbindelse bl.a. til, at det fremgår af lovforslaget, at udsættelsen af lejemålet skal være forenelig med navnlig EMRK artikel 8. Byretterne og landsretterne henholder sig til Dommerforeningens høringssvar.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Det skal for så vidt angår bekymringerne om, at lejeforholdet kan ophæves af udlejeren, inden der foreligger en endelig dom i straffesagen mod lejeren eller et medlem af lejerens husstand, bemærkes, at ophævelse efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, forudsætter, at lejeren selv eller et medlem af husstanden ved byretten er idømt en ubetinget fængselsstraf for utryghedsskabende kriminalitet. Ophævelse efter bestemmelsen kan således ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre dette vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser. Som det fremgår af lovforslagets pkt. 2.1.3, skal der i forbindelse med en sag om ophævelse og udsættelse på grund af en ikke endelig straffedom for utryghedsskabende kriminalitet foretages en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK) artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet, herunder skal det vurderes, om ophævelse og udsættelse af lejemålet kan ske, selv om straffedommen ikke er endelig.

Ministeriet skal yderligere henviser til, at der i lovforslagets § 1, nr. 4 (den foreslåede § 92, stk. 4, i lov om leje af almene boliger), lægges op til at indføre genoprettende tiltag i form af erstatning og genhusning, som vil blive udløst i tilfælde, hvor grundlaget for ophævelsen efterfølgende måtte bortfalde. Boligorganisationen vil i sådanne tilfælde skulle betale erstatning til lejeren og tilbyde genhusning. Der henvises i den forbindelse til lovforslagets § 1, nr. 4 (den foreslåede § 92, stk. 4, i lov om leje af almene boliger) samt bemærkningerne hertil.

Ministeriet finder på baggrund af ovenstående, at der med den foreslåede ordning er fundet en passende balance mellem på den ene side hensynet til lejernes retssikkerhed og på den anden side hensynet til at sikre en hurtigere udsættelse af lejere, som har begået utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl.

Det kan i øvrigt bemærkes, at det allerede i dag efter § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, er muligt at udsætte lejere, når lejeren eller et medlem af lejerens husstand begår utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet.

På denne baggrund finder ministeriet ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

4.1.1. Forholdet til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK)

Lejernes Retshjælp anfører, at det er tvivlsomt, hvorvidt lovforslagets § 1, nr. 2 (forslaget til § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., i lov om leje af almene boliger), kan gennemføres inden for rammerne af EMRK artikel 8.

Institut for Menneskerettigheder anfører, at udsættelse af en person fra sit lejemål er en indgribende beslutning, som griber ind i personens ret til respekt for sit privatliv og hjem efter EMRK artikel 8. Derfor bør der ikke være mulighed for at træffe en sådan



beslutning på et tidspunkt, hvor straffesagen mod beboeren ikke er endelig. Dette stemmer principielt bedre overens med kravene til et effektivt retsmiddel efter EMRK artikel 13. Institut for Menneskerettigheder anbefaler i den forbindelse, at lovforslaget ændres således, at ophævelse af et lejemål alene kan ske, når straffedommen er endelig.

SOS Racisme anfører, at boligen er en menneskeret, og at det er ude af proportioner at tage folks bolig fra dem og derved gøre dem hjemløse.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Den foreslåede ændring af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, skal ses i lyset af, at det ofte tager for lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, hvilket kan have store konsekvenser for de øvrige beboere i området, herunder ikke mindst ofrene for de kriminelle lovovertrædelser. Det skyldes bl.a., at der ved anke af straffedommen kan gå lang tid, før dommen er endelig. For at sikre at personer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet, hurtigt kan udsættes, så trygheden i området genskabes, lægges der med lovforslaget bl.a. op til at indføre mulighed for at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, selvom straffedommen ikke er endelig.

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 3, vurderer Indenrigs- og Boligministeriet, at forslaget om, at der kan ske ophævelse af et lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, når en beboer er idømt ubetinget fængsel mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 km. fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre dette vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, kan gennemføres inden for rammerne af EMRK artikel 8.

Som det videre fremgår af pkt. 3 i lovforslagets almindelige bemærkninger, medfører en udsættelse af et lejemål på baggrund af en ikke-endelig straffedom en risiko for, at grundlaget for udsættelsen efterfølgende bortfalder som følge af en afgørelse ved en højere retsinstans. Formålet med den foreslåede ordning er, at det fremover skal kunne gå hurtigere at få gennemført en udsættelse af en kriminel fra dennes lejebolig. Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at den foreslåede ordning kan begrundes af hensyn til den offentlige tryghed, at forebygge uro eller forbrydelse og at beskytte andres rettigheder og friheder. Det vurderes, at ordningen udgør et egnet og nødvendigt middel hertil.

Der er i den forbindelse navnlig lagt vægt på, at personer, der begår utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl, ikke efter gældende ret kan udsættes af deres lejemål med den fornødne hurtighed. Dette kan bidrage til utryghed i området – både for de personer, der er ofre for den utryghedsskabende kriminalitet, og for øvrige beboere – som kan præge området, indtil henholdsvis den pågældendes straffesag og eventuelle sag om udsættelse af lejemål er endelig.

Om lovforslagets forhold til EMRK henvises i øvrigt nærmere til lovforslagets pkt. 3.

På den baggrund finder ministeriet ikke anledning til at ændre i lovforslaget.



4.2. Fravigelse af kravet om hæveerklæring i sager om ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet, hvor retten sender sagen til fogedretten i forlængelse af en eventuel straffedom

BOSAM anfører, at det forhold, at ophævelsessagerne vil kunne føres i fogedretten, uden at der gives forudgående meddelelse til lejerens, indebærer en ophævelse af de almindelige aftaleretlige principper, der gælder for ophævelsessager, hvilket er urimeligt, og at lejerne i den almene boligsektor bliver stillet dårligere end alle andre borgere i Danmark.

Justitsministeriets bemærkninger:

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.3, fraviges de almindelige obligationsretlige principper, hvorefter en ophævelse af lejemål i almindelighed forudsætter en hæveerklæring, alene i de tilfælde, hvor udlejeren anmoder om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen sender dommen til fogedretten med henblik på udsættelse af lejerens.

Efter retsplejelovens regler foretages der i fogedsager forkyndelse af fogedretsrequisitionen for den person, som der kræves foretaget en fogedforretning imod, inden fogedretsmødet. Forkyndelsen har bl.a. til formål at sikre, at requisitionen kommer frem til den pågældende, som derved får mulighed for at gøre sig bekendt med indholdet.

I sager om ophævelse og udsættelse af lejemål på baggrund af utryghedsskabende kriminalitet, hvor udlejeren anmoder om, at retten i forlængelse af en straffedom sender sagen til fogedretten, vil lejerens ved forkyndelsen af fogedretsrequisitionen få formel meddelelse om ophævelsen forud for fogedretsmødet. Det er på den baggrund vurderingen, at en hæveerklæring ikke er nødvendig i disse tilfælde. Det er samtidig vurderingen, at den foreslåede fravigelse af kravet om hæveerklæring vil bidrage til en hurtigere og mere smidig udsættelsesproces, hvilket er det bærende formål med lovforslaget.

Som det endvidere er anført i pkt. 2.2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger, er det valgfrit for boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at få afgjort spørgsmålet om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffedommen. Boligorganisationen vil således alternativt, når straffedommen er afsagt, kunne opheve lejemålet over for lejer ved at fremsende en hæveerklæring til lejerens. Såfremt lejerens ikke flytter frivilligt, vil boligorganisationen kunne anmode fogedretten om udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning.

Ministeriet har på baggrund af ovenstående fundet anledning til at uddybe bemærkningerne til lovforslaget for så vidt angår begrundelsen for, at kravet om hæveerklæring fraviges i de tilfælde, hvor der i forlængelse af en straffedom anmodes om, at retten sender sagen til fogedretten.

4.3. Sagens behandling i fogedretten

4.3.1. Omfanget af fogedrettens forpligtelse til at tillade bevisførelse

BL anfører, at bemærkningerne til lovforslaget giver anledning til tvivl om, hvorvidt fogedretten skal tillade den nødvendige bevisførelse. BL bemærker i den forbindelse, at det er afgørende for en hurtigere udsættelse, at fogedretten enten er forpligtet til eller i praksis vil tillade den nødvendige bevisførelse.



Institut for Menneskerettigheder anfører, at der i bemærkningerne til lovforslaget bør redegøres for, hvornår fogedretten vil skulle afvise at fremme udsættelsesforretningen.

Justitsministeriets bemærkninger:

Efter den foreslåede ordning vil fogedretten som det klare udgangspunkt skulle tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet er berettiget, jf. lovforslagets § 3, nr. 1 (den foreslåede ændring til retsplejelovens § 597, stk. 2). Som følge heraf vil fogedretten ikke længere, kunne afvise at fremme de pågældende sager med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der i almindelighed kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning.

Med den foreslåede ordning lægges der imidlertid ikke op til at ophæve eller ændre retsplejelovens § 597, stk. 3. Fogedretten vil derfor, som tilfældet er i dag, fortsat med hjemmel i denne bestemmelse kunne afvise at fremme sagen, hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt, eller hvis retten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen ved en umiddelbar fogedforretning.

Idet fogedretten med den foreslåede ordning som det klare udgangspunkt vil skulle tillade den nødvendige bevisførelse, vil det som altovervejende hovedregel ikke længere være betænkeligt for fogedretten at fremme de pågældende sager med henvisning til bevisførelsen. Som tilfældet er i dag, vil det være op til retten at skønne, hvornår det i øvrigt måtte være betænkeligt i forhold til sagens forsvarlige behandling at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Ministeriet har på baggrund af hørings svarene foretaget visse præciseringer i lovforslaget med henblik på at tydeliggøre omfanget af fogedrettens forpligtelse med hensyn til at tillade den nødvendige bevisførelse.

Ministeriet finder ikke anledning til at præcisere, i hvilke tilfælde fogedretten kan afvise at fremme sagen, da dette vil være op til fogedrettens skøn og vil følge det, der gælder i dag – dog således at sagerne ikke længere i praksis vil kunne afvises med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der i almindelighed kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning.

4.3.2. Sagens behandling i fogedretten og grundlaget for fogedrettens afgørelse

Advokatrådet, BL, BOSAM og Lejernes Retshjælp anfører, at det er betænkeligt, at en beslutning om ophævelse af et lejemål skal ligge hos fogedretten fremfor boligretten, bl.a. fordi der i fogedretten ikke medvirker sagkyndige dommere, som der gør i boligretten, og fordi der i sager om ophævelse af lejemål skal foretages en kompliceret proportionalitetsvurdering.

Lejernes Retshjælp anfører i forlængelse heraf, at det er betænkeligt, at vurderingen skal foretages på et eventuelt spinkelt eller dårligt oplysningsgrundlag, mens Advokatrådet anfører, at det bør tilføjes i lovforslaget, at fogedretten ved vurderingen af, om der skal ske ophævelse af lejemålet bl.a. skal lægge vægt på, om den konkrete kriminalitet er af utryghedsskabende karakter.

Justitsministeriets bemærkninger:



Ministeriet bemærker, at fogedretten allerede i dag er kompetent til at behandle sager om ophævelse af lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10. Med den foreslåede ordning er der således ikke tale om, at fogedretten får kompetence til at behandle en ny type sager, som fogedretten ikke tidligere har kunnet behandle.

Hvad angår det bevismæssige grundlag for fogedrettens afgørelse bemærkes, at den foreslåede ordning hviler på en grundlæggende og almindelig forudsætning om, at fogedretten træffer afgørelse, når sagen gennem de beviser, som parterne har fremlagt, er tilstrækkeligt oplyst. Fogedretten vil endvidere fortsat i de tilfælde, som er nævnt i retsplejelovens § 226, stk. 1 (sager af principiel karakter), eller hvis fogedretten i øvrigt finder det betænkeligt at fremme sagen, kunne afvise at fremme sagen efter retsplejelovens § 597, stk. 3. Dette vil dog som altovervejende hovedregel ikke længere kunne ske med henvisning til, at sagen ud fra den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning, jf. ovenfor, pkt. 4.3.1.

Henset til, at umiddelbare fogedforretninger om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, i visse tilfælde vil have en væsentlig kompleksitet, forventes det, at de pågældende sager vil blive behandlet af en udnævnt dommer eller en juridisk fuldmægtig (dommerfuldmægtig eller retsassessor) med længere erfaring.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at det er retssikkerhedsmæssigt forsvarligt, at flere sager om ophævelse på grund af utryghedsskabende kriminalitet fremover vil blive behandlet i fogedretten frem for i boligretten. Ministeriet har indskrevet dette i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.3.3.

Hvad angår kriminalitetskravet ved ophævelse efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, bemærkes, at overtrædelse af de deri nævnte bestemmelser per definition er særligt egnet til at skabe utryghed i boligområdet, jf. Folketingstidende 2018-19 (1. samling), A, L 38, som fremsat, side 19. Forslaget ændrer ikke herved.

Som følge heraf finder ministeriet ikke anledning til at angive i lovforslaget, at fogedretten skal lægge vægt på, om forholdet er af utryghedsskabende karakter.

4.4. Politiets videregivelse af oplysninger

4.4.1. Tidspunktet for videregivelse af oplysninger

Advokatrådet finder det betænkeligt, at politiets pligt til efter anmodning at videregive oplysninger i medfør af den foreslåede § 996 b, stk. 1, om, at der er rejst sigtelse mod en person, der bor i en lejebolig, for overtrædelse af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, indtræder på tidspunktet for en sigtelse, da en sigtelse kan være rejst på et meget tidligt tidspunkt i efterforskningen af en sag. Advokatrådet opfordrer derfor til at lovforslaget revideres således, at politiets underretningspligt tidligst indtræder, når der er rejst tiltale i sagen.

Justitsministeriets bemærkninger:



Det bemærkes, at hensynet bag reglen er, at udlejeren hurtigst muligt – og inden der afsiges dom i sagen – kan få adgang til relevante oplysninger med henblik på at følge spørgsmålet om ophævelse af et lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffedommen. Efter ministeriets opfattelse vil det kunne føre til en hurtigere udsættelse af kriminelle beboere, når udlejerens allerede før en straffedom kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af straffesagen – på udlejerens vegne – anmoder fogedretten om at udsætte lejeren. For at understøtte en hurtig udsættelse er der lagt op til, at underretningspligten indtræder allerede på tidspunktet for sigtelsen.

Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 3 (den foreslåede § 996 b, stk. 1, i retsplejeloven), at der i forbindelse med en anmodning om videregivelse skal foretages en vurdering af, om det ud fra de foreliggende oplysninger må anses for sandsynligt, at sagen vil kunne resultere i, at den sigtede vil blive idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af en eller flere af de bestemmelser, der er oplyst i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Derudover skal politiet vurdere, om kriminaliteten er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor vedkommendes lejemål er beliggende. Endvidere fremgår det af bemærkningerne, at underretning til udlejer skal gives på det tidspunkt, hvor politiet og anklagemyndigheden har grundlag for at vurdere, om betingelserne for underretning er opfyldt.

Det bemærkes endvidere, at det i medfør af lovforslagets § 3, nr. 3 (den foreslåede § 996 b, stk. 1, 2. pkt., i retsplejeloven), er muligt at unklade underretning, hvis der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse af oplysninger.

Politiet vil desuden kunne afvise udlejerens anmodning, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet. Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der som udgangspunkt bør indeholde en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejeren udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse. Anmodningen vil give politiet mulighed for at identificere den relevante sag samt det præcise gerningssted og lejerens adresse. Herved sikres det også, at politiet alene videregiver oplysninger, der er relevante for boligorganisationen i relation til at vurdere spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.

For så vidt angår omfanget af underretningen bemærkes det, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 3, nr. 3 (den foreslåede § 996 b, stk. 1, i retsplejeloven), at politiet skal iagttage de databeskyttelsesretlige regler. Det indebærer bl.a., at politiet ikke må videregive flere oplysninger om personen, der er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, til udlejer, end hvad der er nødvendigt for at opnå formålet med underretningen.

4.4.2 Forholdet til databeskyttelsesretten

Advokatrådet og Datatilsynet anfører, at det bør uddybes, hvordan lovforslaget forholder sig til databeskyttelseslovgivningen. BOSAM er kritisk over for, at politiet skal udveksle oplysninger om straffbare forhold.

Justitsministeriets bemærkninger:



De omtalte bemærkninger i høringssvarene er imødekommet ved en nærmere uddybning af forholdet til databeskyttelseslovgivningen i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.1.

4.5. Erstatning og genhusning

4.5.1. Omfanget af genhusningspligten og erstatningspligten

Advokatrådet og BOSAM anfører, at erstatningen og genhusningspligten ikke i alle tilfælde er tilstrækkelig til at råde bod på den skade, som kan ske i tilfælde af, at grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af afgørelse ved højere retsinstans. Advokatrådet bemærker i den forbindelse nærmere, at forslaget ikke i praksis vil kunne sikre, at de borgere, der får ophævet et lejemål, bliver stillet som om ophævelsen ikke havde fundet sted. Advokatrådet opfordrer til at ændre forslaget, således at udlejer i tilfælde af ophævelse af lejemålet inden endelig straffedom stiller sikkerhed både for lejers erstatningskrav og genhusning i en sammenlignelig bolig til højest samme husleje. Såfremt udlejer ikke kan stille den fornødne sikkerhed, må udlejer afvente den endelige straffedom, før lejemålet ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Det foreslås, at genhusningspligten følger de almindelige principper for genhusning, som allerede gælder i almenlejelovgivningen. Heri ligger bl.a., at lejerne ikke vil kunne have en berettiget forventning om at kunne fortsætte et lejeforhold med en uændret leje.

Hvad angår spørgsmålet om sikkerhedsstillelse for lejerens erstatningskrav bemærker ministeriet, at der generelt vurderes at være en sådan soliditet i de almene boligorganisationer, at det vil være uhensigtsmæssigt at pålægge boligorganisationerne at stille sikkerhed, henset til den administrative byrde, som vil følge hermed.

På den baggrund finder ministeriet ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

4.5.2. Kriterierne for erstatnings- og genhusningspligten

BL anfører, at det kan virke stødende for retsfølelsen, at en beboer får ret til genhusning og erstatning, når vedkommende er fundet skyldig i at have overtrådt de i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omtalte strafbestemmelser, men at straffen ved en senere instans ændres fra ubetinget til betinget. BL ønsker på den baggrund, at der erstatnings- og genhusningsforpligtelsen alene indtræder, hvis den pågældende frifindes i en senere instans.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Det er en forudsætning for at kunne ophæve i henhold til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfolge af frihedsberøvende karakter.

Retten til erstatning og genhusning bør efter ministeriets opfattelse ikke bero på andre kriterier end dem, der begrundede ophævelsen. Det vurderes samtidig, at udlejer er den nærmeste til at bære procesrisikoen for en ophævelse, som på udlejers anmodning sker på grundlag af en straffedom, som ikke er endelig.

På denne baggrund finder ministeriet ikke anledning til at ændre i lovforslaget.



4.6. Øvrige bemærkninger

4.6.1. Afvejning af hensyn forud for ophævelse

Institut for Menneskerettigheder bemærker, at det er boligorganisationen, som vælger, om den vil tage initiativ til at indlede en sag om ophævelse af et lejemål, og at boligorganisationen således ikke er forpligtet til at indlede en sag om ophævelse af et lejemål, selvom en beboer er mistænkt eller dømt for at have begået kriminalitet. Institut for Menneskerettigheder anfører i forlængelse heraf, at det bør fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, at boligorganisationerne også skal inddrage de forhold, som taler imod udsættelse af lejemålet, og at det ikke er tilstrækkeligt alene at se på den begærede kriminalitet.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.1, kan udlejeren efter gældende ret i visse situationer vælge at ophæve et lejemål ved at afgive en hæveerklæring over for lejeren. Der er herved tale om en mulighed, som udlejeren har – ikke en forpligtelse. Det er allerede i dag muligt for boligorganisationen at gøre sig de af Institut for Menneskerettigheder nævnte overvejelser forud for afgivelsen af en hæveerklæring. I de tilfælde, hvor lejeren ikke ønsker at fraflytte, er det udlejeren, der i forbindelse med en efterfølgende domstolsprøvelse har bevisbyrden for, at grundlaget for ophævelse og udsættelse er til stede, herunder at ophævelsen og udsættelsen er proportional.

Lovforslaget ændrer ikke ved ovenstående, og ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

4.6.2. Reglernes virkning alene for almene lejeforhold

BOSAM anfører, at det forekommer svært at se det logiske i, at lejere i den almene boligsektor skal være dårligere juridisk stillet end borgere i det øvrige Danmark.

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger:

Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 1, har der i den almene boligsektor været eksempler på, at kriminelle familier gennem interne opgør og øvrig utryghedsskabende kriminalitet har gjort hverdagen utryk for mange andre beboere i området. Boligorganisationer har følt sig magtesløse og efterspurgt yderligere værktøjer, så de groft kriminelle hurtigere kan blive sat ud. Det er således regeringens opfattelse, at det fremover skal kunne gå hurtigere at få gennemført en udsættelse af en kriminel fra dennes almene bolig.

Dertil bemærkes det, at det foreslåede om, at fogedretten skal kunne tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet er berettiget, ligeledes vil finde anvendelse i lejeforhold omfattet af lov om leje, jf. lovforslagets § 3, nr. 1 (den foreslåede ændring til retsplejelovens § 597, stk. 2).

På ovennævnte baggrund finder ministeriet ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

4.6.3. Hurtigere udsættelse



Advokatrådet anfører, at der bør redegøres for den efter ministeriets opfattelse for lange udsættelsestid i dag, og i hvilket omfang en grundig sagsbehandling ved fogedretterne i stedet for ved boligretterne må antages at nedsætte den tid, det tager at ophæve lejemålet. Advokatrådet opfordrer i den forbindelse til, at det nærmere redegøres for, hvor lang tid det tager at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere i dag, og i hvor mange tilfælde det vurderes at have taget for lang tid.

BL anfører, at det er usikkert, om ordningen kan sikre, at der kun går kort tid fra den utryghedsskabende kriminelle handling til udsættelse af lejemålet.

Justitsministeriets bemærkninger:

Som det fremgår af pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger er det efter gældende ret en forudsætning for ophævelse og udsættelse af et lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at straffedommen er endelig. Det indebærer, at der ikke kan ske ophævelse i medfør af bestemmelsen, hvis dommen eksempelvis er anket til en højere retsinstans, og at der derfor kan gå lang tid, fra den utryghedsskabende kriminalitet er begået, til der kan ske ophævelse og udsættelse af lejeren.

Dertil er adgangen til bevisførelse, når udsættelsessagerne behandles ved en umiddelbar fogedforretning, som udgangspunkt begrænset til dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1. Fogedretten er derfor som udgangspunkt afskåret fra at tillade anden bevisførelse, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, hvilket i praksis indebærer, at fogedretten, såfremt der ikke foreligger den fornødne bevisførelse, er nødsaget til at afvise sagen, hvorved udlejer er henvist til at anlægge sagen mod lejeren ved boligretten, hvor sagsbehandlingstiderne generelt er længere.

Det kan i den forbindelse oplyses, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for hovedforhandlede boligretssager i 2021 var 17,5 måneder. Til sammenligning var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for såkaldt særlige fogedsager – hvori bl.a. sager, der behandles ved en umiddelbar fogedforretning, indgår – i 2021 1,9 måneder. Det kan endvidere oplyses, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra byretsdom til endelig afgørelse i højere instans i 2020-2021 var 297,3 dage for så vidt angår de strafbestemmelser, der er angivet i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

Det skal understreges, at de ovennævnte gennemsnitlige sagsbehandlingstider for boligretssager og fogedsager er beregnet ud fra alle hovedforhandlede boligretssager henholdsvis alle særlige fogedsager. Det skal endvidere understreges, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for ovennævnte straffesager ikke er afgrænset til kriminalitet, der er begået i nærområdet, idet en sådan afgrænsning ikke er teknisk mulig at foretage. Samtidig indgår verserende ankesager og afgørelser, hvor ankefristen endnu ikke er overskredet, ikke. De gennemsnitlige sagsbehandlingstider afspejler derfor ikke nødvendigvis den faktiske sagsbehandlingstid i de ophævelsessager, som lovforslaget angår, eller de straffesager, som ligger til grund for de ophævelsessager, som lovforslaget angår, men indikerer ikke desto mindre, at boligretssager generelt har en betydeligt længere gennemløbstid i retssystemet, end tilfældet er for fogedsager, og at der i dag kan gå lang tid, fra der falder dom i byretten, til der falder endelig dom i højere instans.

Det er ministeriets vurdering, at særligt muligheden for at ophæve lejemål uden at skulle afvente endelig dom i en straffesag samt den udvidede mulighed for bevisførelse i fogedsager om udsættelse af lejere på grund af kriminalitet vil medvirke til at



sikre en mere effektiv og smidig proces, som kan understøtte, at udsættelse fremadrettet vil kunne ske hurtigere end i dag. Behovet for regulering, som kan sikre en hurtigere udsættelse af kriminelle, understøttes også af, at boligorganisationerne i flere tilfælde har tilkendegivet at føle sig magtesløse og konkret har efterspurgt yderligere værktøjer.

Det er på baggrund af ovenstående ministeriets opfattelse, at den foreslåede ordning vil kunne føre til, at der fremadrettet kan ske hurtigere udsættelse end i dag. Ministeriet har indskrevet ovenstående bemærkning om de generelle sagsbehandlingstider ved boligretten og fogedretten samt for straffesager i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.2, pkt. 2.3.2 og pkt. 3.

4.6.4. Anmodning til retten

Rigsadvokaten bemærker, at det forudsættes, at den lokale anklagemyndighed selv beslutter, om en anmodning om udsættelse af en lejer videregives i anklageskriftet eller ved en selvstændig skrivelse til retten, idet det ikke er adresseret i bemærkningerne.

Justitsministeriets bemærkninger:

Ministeriet har på baggrund af høringssvaret fra Rigsadvokaten fundet anledning til at præcisere i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.3, at anmodningen vil kunne videregives i anklageskriftet eller ved en selvstændig skrivelse til retten.

4.6.5. Økonomiske konsekvenser

Dommerforeningen anfører, at det mulige ressourcetræk på domstolene ikke fremgår af lovforslaget og afventer Justitsministeriets vurdering. Dommerforeningen bemærker, at lovforslaget vil kunne medføre en øget belastning af særligt fogedretten.

Rigsadvokaten tager forbehold for, at den foreslåede ordning vil medføre økonomiske konsekvenser for anklagemyndigheden.

Justitsministeriets bemærkninger:

Ministeriet bemærker, at Domstolsstyrelsen i sit høringssvar har angivet, at det er Domstolsstyrelsens vurdering, at ordningen ikke medfører merudgifter for domstolene. Ministeriet kan desuden oplyse, at ministeriet har været i dialog med Domstolsstyrelsen, som i overensstemmelse med sit høringssvar har bekræftet, at der ikke forventes at være økonomiske konsekvenser for domstolene som følge af lovforslaget.

Ministeriet har endvidere været i dialog med Rigspolitiet og Rigsadvokaten med henblik på at afklare de økonomiske konsekvenser for politiet og anklagemyndigheden. Rigspolitiet og Rigsadvokaten har i den forbindelse oplyst, at lovforslaget forventes at medføre begrænsede merudgifter, som forventes at kunne holdes inden for de eksisterende rammer.

Justitsministeriet har på baggrund af ovenstående beskrevet lovforslagets økonomiske konsekvenser på Justitsministeriets område nærmere i lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 4 og 11.