

UDKAST

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

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8. december 2020, § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, § 2 i lov nr. 529 af 27. marts 2021 og § 2 i lov nr. 1167 af 8. juni 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 80, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 7-9« til: »nr. 7-10«.

2. I § 90, stk. 1, nr. 10, indsættes som 2. pkt.:

»Ophævelse efter 1. pkt. kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre dette vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser.«

3. I § 90 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Ophævelse i medfør af stk. 1, nr. 10, kan ske i umiddelbar forlængelse af en straffedom, jf. retsplejelovens kapitel 89 a, uden forudgående meddelelse til lejeren.«

4. I § 92 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Hvis grundlaget for ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder som følge af afgørelse ved højere retsinstans, skal udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen.«

§ 2

I lov om almene boliger mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021, foretages følgende ændring:

1. I § 63 d, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Dog skal politiet videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser omfattet af § 90, stk. 1, nr. 10, i almenlejeloven. Videregivelsen skal ske efter reglerne i § 996 b i retsplejeloven.«

§ 3

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1835 af 15. september 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 597, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Støttes rekvirentens krav på, at et lejemål er blevet ophævet i medfør af § 93, stk. 1, litra j, i lov om leje eller § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, tillader fogedretten den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemålet var berettiget.«

2. I § 685 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Ophævelse af sigtedes eller medlemmer af sigtedes husstands lejemål i medfør af § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, kan forfølges i umiddelbar forlængelse af en straffedom efter reglerne i kapitel 89 a.«

3. Efter kapitel 89 indsættes i *sjette afsnit*:

»Kapitel 89 a

Ophævelse af lejemål i forbindelse med straffesager

§ 996 b. Efter anmodning underretter politiet udlejer 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. Underretning kan dog undlades, hvis underretningen i væsentligt omfang vil kunne forsinke, at der rejses tiltale, eller der foreligger særlige omstændigheder.

Stk. 2. Udlejer og udlejers ledelse og ansatte har tavshedspligt med hensyn til oplysninger, der modtages som led i en underretning efter stk. 1. Straffelovens §§ 152 og 152 c-152 f finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Udlejer kan inden for en frist, som politiet har fastsat, anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens, jf. kapitel 55, hvis lejerens eller et medlem af lejerens husstand ved dommen er dømt som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger. Anmodningen ledsaget

af oplysning om lejerens identitet indgives til politiet, der underretter retten herom.

Stk. 4. Når udlejer har fremsat anmodning efter stk. 3, og lejeren eller et medlem af lejerens husholdning ved dommen er dømt som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, sender retten straks dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejerens anmodning efter stk. 3.«

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

§ 5

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1 Ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet uanset eventuel anke af straffedom
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Regeringens overvejelser
 - 2.1.3. Den foreslåede ordning
 - 2.2. Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen samt politiets videregivelse af oplysninger til boligorganisationer
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Regeringens overvejelser
 - 2.2.3. Den foreslåede ordning
 - 2.3. Udvidet mulighed for bevisførelse i fogedsager om udsættelse af lejere på grund af kriminalitet
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Regeringens overvejelser
 - 2.3.3. Den foreslåede ordning
 - 2.4. Udlejerens erstatning- og genhusningspligt ved bortfald af grundlag for ophævelse
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Regeringens overvejelser
 - 2.4.3. Den foreslåede ordning
3. Forholdet til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klima- og miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Regeringens initiativ ”Tryghed for alle danskere” blev præsenteret den 8. oktober 2020, og her indgik som det første af fire initiativer, at der skulle kunne ske en hurtigere udsættelse af kriminelle i almene lejeboliger.

Der har været set eksempler på, hvordan kriminelle familier gennem interne opgør og øvrig utryghedsskabende kriminalitet har gjort hverdagen utryg for mange andre beboere i området. Boligorganisationer har følt sig magtesløse og efterspurgt yderligere værktøjer, så de groft kriminelle hurtigere kan blive sat ud.

Der kan i dag gå lang tid, fra en kriminel beboer bliver dømt for grov, utryghedsskabende kriminalitet, til personen sættes ud af boligen. I visse tilfælde kan der gå flere år, hvilket for alle involverede – ikke mindst områdets øvrige beboere – er uacceptabelt. Det skal derfor være muligt at udsætte kriminelle beboere af deres lejebolig i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for den utryghedsskabende kriminalitet.

Lovforslaget har til hensigt at rette op på dette, sådan at det fremover skal kunne gå hurtigere at få gennemført en udsættelse af en kriminel fra dennes lejebolig, når der begås grov og særlig utryghedsskabende kriminalitet.

For det første foreslås det, at ophævelse af et lejemål, når en beboer er idømt ubetinget fængsel mv. for grov og særlig utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet, kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8. Det foreslås samtidig, at hvis en lejer har fået ophævet sit lejeforhold på grundlag af en straffedom, som ændres, så der ikke er grundlag for at ophæve lejemålet, skal udlejeren betale erstatning til lejeren og tilbyde genhusning.

For det andet foreslås det, at udlejer allerede under en verserende straffesag før dommen skal kunne anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen iværksætter en udsættelsesforretning mod lejeren.

For at udlejeren skal have praktisk mulighed herfor, foreslås det, at politiet efter anmodning fra udlejeren skal underrette udlejer om, at en lejer eller et medlem af lejerens husstand er sigtet for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet. Hvis videregivelse af oplysningerne til udlejer i væsent-

ligt omfang vil forsinke tiltalerejsningen, eller der foreligger særlige omstændigheder, vil videregivelse dog kunne undlades. En tilsvarende forpligtelse for politiet til at videregive oplysninger foreslås desuden indført for de tilfælde, hvor anmodningen først bliver fremsat efter afsigelsen af en straffedom, der kan danne grundlag for udsættelse. Politiet kan afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang.

For det tredje foreslås det, 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. Det betyder, at fogedretten ikke længere vil skulle afvise at fremme de pågældende sager med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning. Hermed undgås, at udlejer er nødt til at anlægge sag ved boligretten for at få udsat en lejer på grund af utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet.

Det er formålet, at der med lovforslaget etableres en ordening, hvor den kriminelle, hurtigere end tilfældet er i dag, vil kunne udsættes af en lejebolig på grund af utryghedsskabende kriminalitet.

Lovforslaget er udarbejdet i samarbejde med Justitsministeriet.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet uanset eventuel anke af straffedom

2.1.1. Gældende ret

Det følger af § 81, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at en lejer kan pålægges retsfølger, hvis lejeren i en række nærmere opregnede tilfælde tilsidesætter god skik og orden.

Bestemmelsen omfatter bl.a. tilfælde, hvor lejeren udøver vold, fremsætter trusler om vold eller chikane mod udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der er efter bestemmelsen ligeledes tale om tilsidesættelse af god skik og orden, når lejerens adfærd er til fare for ejendommen, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materiale i det lejede, eller når lejeren

i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de førnævnte personer.

Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den pågældende adfærd udøves af lejeren selv, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, jf. almenlejelovens § 81, stk. 3.

Når der er tale om et forhold af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, har udlejeren i visse tilfælde mulighed for bl.a. at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7. En ophævelse efter bestemmelsen forudsætter som udgangspunkt, at lejeren forud for ophævelsen har modtaget en påmindelse fra udlejeren om at ophøre med den pågældende adfærd.

Udlejeren kan desuden ophæve lejeaftalen, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 13. Der stilles i disse tilfælde ikke krav om, at lejeren forinden skal have modtaget en påmindelse fra udlejeren. Bestemmelsen er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde af særlig grove overtrædelser af god skik og orden.

Udlejeren har endvidere mulighed for at ophæve lejeaftalen i en række øvrige tilfælde.

Dette forekommer bl.a., når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler (hashklubloven) for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven. Det forekommer endvidere, når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe (rockerborgsloven) for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9. Det er i disse tilfælde ikke en betingelse, at lejerens flytning er påkrævet.

Endvidere kan udlejeren i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180

og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Ved anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der er sket frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74.

Den opmåling af afstand, der foretages som led i vurderingen af, om overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, vil skulle foretages fra det punkt på matriklen – hvorpå bygningen, der huser lejemålet, er beliggende – som er nærmest det punkt, hvor overtrædelsen er begået. Betingelsen om, at overtrædelsen skal være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, opfyldes således, når overtrædelsen enten er begået i selve bygningen, hvor lejemålet er beliggende, på den matrikel (ejendom), hvor bygningen er beliggende, eller inden for 1 km fra tættest beliggende punkt på matriklen.

Det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at straffedommen er endelig, så er dommen f.eks. anket til højere retsinstans, kan der ikke ske ophævelse i medfør af bestemmelsen.

Som led i vurderingen af, om en ophævelse er berettiget, skal der foretages en proportionalitetsafvejning, jf. almenlejelovens § 91, stk. 1, der fastslår, at en ophævelse af lejeaftalen forudsætter, at det forhold, der lægges lejereren til last, ikke er af uvæsentlig betydning.

Det er forudsat i forarbejderne til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, A, L 38 som fremsat, side 56-57, at det forhold, at lejereren eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet, som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, altid skal betragtes som væsentligt.

Ophæver udlejereren lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte lejemålet, jf. almenlejelovens § 92, stk. 1.

Efter almenlejelovens § 107, stk. 1, skal tvister om boligforhold, der er omfattet af lejelovgivning, indbringes for boligretten.

Efter reglerne i retsplejelovens kapitel 55 har udlejeren dog også mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale i fogedretten, hvis udlejeren kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

Lejeren kan herefter udsættes af lejemålet ved en umiddelbar fogedforretning, medmindre fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Adgangen til bevisførelse i fogedretten som led i en umiddelbar fogedforretning er i sager, der ellers ville høre under boligretten, som udgangspunkt begrænset til dokumentbevis og partsforklaring, og fogedretten er således i de pågældende sager som udgangspunkt afskåret fra at tillade anden bevisførelse, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2.

Efter almenlejelovens § 107, stk. 3, er adgangen til bevisførelse dog udvidet i sager om udsættelse af lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, således at fogedretten i disse sager undtagelsesvist kan tillade, at parterne – foruden dokumentbevis og partsforklaringer – kan føre enkelte vidner.

I forbindelse med behandlingen af sager om ophævelse og udsættelse af lejemål foretager domstolene en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig EMRK artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet, familielivet og hjemmet.

2.1.2. Regeringens overvejelser

Det tager ofte 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 kriminelles lovovertrædelser.

Ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvik-

ling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) blev der indsat en ny bestemmelse i lejeloven og almenlejeloven, der tillader udlejeren at ophæve lejeforholdet, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 km fra den ejendom, hvori lejemålet er beliggende.

Herved blev en straffedom gjort til særskilt ophævelsesgrundlag, når beboerens utryghedsskabende kriminalitet var begået i nærområdet, og det var med bestemmelsen hensigten, at der med straffedommen i hånden skulle kunne ske en hurtigere ophævelse af lejemålet og om nødvendigt udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning. Bestemmelsen har imidlertid ikke haft den ønskede virkning om at gøre tiden fra kriminel handling til udsættelse markant kortere, hvilket bl.a. skyldes, at der ved anke af straffedommen kan gå lang tid, før dommen er endelig.

Det er således fortsat regeringens opfattelse, at personer, der begår utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl ikke kan udsættes af deres lejemål med den fornødne hurtighed. Dette kan bidrage til utryghed i området – både i forhold til de personer, der er ofre for den utryghedsskabende kriminalitet, og i forhold til øvrige beboere – som kan præge området i en længere periode. Der er bl.a. set eksempler her på i boligområdet Motalavej, som har været præget af uroligheder forårsaget af lejere bosat i området, hvilket har bidraget til, at de øvrige beboere har følt sig utrygge.

Efter regeringens opfattelse er der derfor behov for at iværksætte yderligere tiltag for at sikre, at personer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet hurtigt kan udsættes, og så at man hurtigere end man kan i dag kan genskabe trygheden i området. Der lægges med lovforslaget derfor op til, at der indføres mulighed for at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, selvom straffedommen ikke er endelig.

Efter regeringens opfattelse sikres lejeren i tilstrækkeligt omfang, når der samtidig indføres en pligt for udlejeren til at betale erstatning og tilbyde genhusning til en lejer, som er fraflyttet eller udsat på grundlag af en straffedom, der ikke var endelig, og hvor den endelige dom i straffesagen ikke giver grundlag for at ophæve lejemålet. Der henvises herom til pkt. 2.4 nedenfor.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at udlejeren som udgangspunkt kan ophæve lejeforholdet i de tilfælde, hvor der ved byretten er afsagt dom i straffesagen, og lejerer eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Ophævelse vil således kunne ske, selvom dommen ikke er endelig, fordi ankefristen ikke er udløbet eller fordi sagen er anket til landsretten, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Udlejerer kan efter det foreslåede tilsvarende som udgangspunkt ophæve lejeforholdet, hvis der ved byretten enten er sket frifindelse eller er idømt en straf, der er mildere end ubetinget fængsel eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, når der efter anke af byrettens dom til landsretten her idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, og betingelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, i øvrigt er opfyldt. Ophævelse i denne situation vil således kunne ske, selvom landsrettens dom endnu ikke er endelig, fordi der er ansøgt om Procesbevillingsnævnets tilladelse eller fordi sagen med Procesbevillingsnævnets tilladelse er anket til Højesteret, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Den foreslåede ordning indebærer, at i det øjeblik, der ved byretten er afsagt dom i straffesagen, og betingelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, i øvrigt er opfyldt, kan udlejerer ophæve lejemålet, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Der skal således foretages en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig 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.

Det vil bero på en konkret vurdering af sagens samlede omstændigheder, om det er tilfældet og vil navnlig afhænge af, hvor indgribende en udsættelse på det pågældende tidspunkt vurderes at ville være for husstanden. Der kan i forbindelse med vurderingen f.eks. lægges vægt på, om udsættelsen vil kunne have store konsekvenser for eventuelle børn i husstanden, herunder hvis der i husstanden bor spædbørn, der ammes, eller mindre børn med fysiske eller psykiske behandlingskrævende behov. Desuden kan der lægges vægt på, om der i husstanden bor personer, der lider af en alvorlig sygdom, eller har et handicap af en karakter, der vil kunne gøre det vanskeligt at flytte. Det bemærkes dog, at det typisk ikke i sig selv vil være tilstrækkeligt, at lejeren har boet på adressen i en længere årrække.

På den anden side vurderes det, at kriminalitetens art og omfang, herunder varigheden af den fængselsstraf, som udsættelsen sker på baggrund af, vil kunne tale for, at der kan ske udsættelse af lejemål på baggrund af en ikke-endelig dom i straffesagen. Endvidere vil der kunne lægges vægt på, om den pågældende tidligere er straffet for lignende kriminalitet begået tæt på den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

I de tilfælde, hvor fogedretten træffer afgørelse om udsættelse efter den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., forudsættes det, at en eventuel kære af fogedrettens afgørelse om udsættelse – i overensstemmelse med udgangspunktet i retsplejelovens § 395, jf. § 587, stk. 1 – som udgangspunkt ikke tillægges opsættende virkning.

Baggrunden herfor er, at det ofte tager 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 kriminelles vold eller trusler, og at hensigten med den foreslåede ordning i almenboliglovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., er, at udlejeren derfor skal kunne ophæve lejemålet uden at afvente en endelig dom i straffesagen. Hvis der i disse situationer træffes afgørelse om opsættende virkning af fogedrettens afgørelse, kan formålet med den foreslåede ordning blive svækket.

Fogedretten vil dog undtagelsesvist og ud fra de samme hensyn, der allerede i dag kan begrunde opsættende virkning efter retsplejelovens § 395, jf. 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning, hvilket forudsættes besluttet i de sager, hvor der er truffet beslutning om, at udsættelse ikke vil ske, før der er afsagt endelig dom i straffesagen.

Som beskrevet i pkt. 2.2 nedenfor vil udlejeren fremover også allerede før, der er afsagt dom i straffesagen i byretten, gennem politiet kunne anmode om, at fogedretten indleder en udsættelsesforretning i umiddelbar forlængelse af byrettens dom i straffesagen, når dommen har et indhold, der giver grundlag for ophævelse.

Som beskrevet i pkt. 2.4 nedenfor, foreslås det endvidere, at hvis grundlaget for ophævelse efterfølgende bortfalder som følge af anden afgørelse i straffesagen ved højere retsinstans, skal udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold og er fraflyttet eller blevet udsat.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10), og bemærkningerne hertil.

2.2. Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen samt politiets videregivelse af oplysninger til boligorganisationer

2.2.1. Gældende ret

Udlejer kan efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve et lejemål, hvis lejer eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, der er begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den utryghedsskabende kriminalitet, der oplyses i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse.

Politiet kan efter almenboliglovens § 63 d, stk. 1, videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til boligorganisationer, når oplysningerne vedrører forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det

boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, og det må anses for nødvendigt som led i en eksisterende trygheds-skabende indsats i det pågældende boligområde. Det fremgår dog af almenboliglovens § 63 d, stk. 2, at politiet ikke er forpligtet til at videregive oplysningerne efter stk. 1.

Politiet kan videregive oplysningerne på eget initiativ eller efter anmodning fra boligorganisationen. Politiet er ikke forpligtet til at videregive oplysningerne, og i praksis bliver relevante oplysninger ikke altid videregivet til boligorganisationen, hvis den ikke selv anmoder herom.

Efter almindelige aftaleretlige principper gennemføres en ophævelse af et lejemål ved en hæveerklæring afgivet af udlejer til lejer, hvor det skal være klart, at hæveerklæringen går ud på at hæve lejekontrakten. Det kræves endvidere som udgangspunkt, at den, der hæver en lejekontrakt, angiver begrundelsen herfor i hæveerklæringen.

Fraflytter lejeren ikke frivilligt efter, at udlejeren har afgivet hæveerklæring, kan spørgsmålet om ophævelse af lejemålet indbringes for boligretten, hvor der medvirker sagkyndige lægdommere. Når boligretten har afgjort sagen ved dom, kan dommen fuldbyrdes i fogedretten.

Nogle sager om ophævelse af lejemål kan behandles i fogedretten efter retsplejelovens kapitel 55 om umiddelbare fogedforretninger uden forudgående behandling i boligretten. Det gælder sager om ophævelse grundet betalingsmisligholdelse fra lejers side og som udgangspunkt sager om ophævelse grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden, jf. almenlejelovens § 107, stk. 3.

Udlejer skal kunne godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod lejeren for at få lejeren udsat ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1. Hvis der fremsættes indsigelse mod kravet, skal udlejer som udgangspunkt kunne godtgøre eller sandsynliggøre sit krav ved dokumentbevis eller partsforklaring og kan kun undtagelsesvis få tilladelse af fogedretten til at føre vidner, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2.

Selvom ophævelsessagen kan oplyses inden for rammerne af retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2, kan fogedretten med henvisning til retsplejelovens § 597, stk. 3, afvise at fremme forretningen, 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. Det kan f.eks. være tilfældet,

hvis ophævelsessagen nødvendiggør en stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningsspørgsmål.

Afviser fogedretten at udsætte lejerer ved en umiddelbar fogedforretning, er udlejerer henvist til at anlægge sag mod lejerer ved boligretten.

2.2.2. Regeringens overvejelser

Det tager efter regeringens opfattelse for lang tid at udsætte kriminelle beboere, der bliver dømt for grov, utryghedsskabende kriminalitet, af deres lejemål.

Efter gældende regler kan politiet på eget initiativ eller efter anmodning videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til en almen boligorganisation, når oplysningerne vedrører forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, og det må anses for nødvendigt som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde. Politiet er dog ikke forpligtet til at videregive oplysningerne – heller ikke selvom boligorganisationen anmoder herom.

Boligorganisationerne har oplyst, at de ofte ikke kommer i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for at kunne ophæve et lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet.

Regeringen finder det nødvendigt at indføre en forpligtelse for politiet til fremover efter anmodning at videregive oplysninger til udlejer af en almen bolig, når oplysningerne vedrører en sigtelse mod en person, der bor i en lejebolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er oplyst i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det må antages, at lejemålet kan ophæves efter bestemmelsen.

Regeringen finder det samtidig nødvendigt, at indføre en forpligtelse for politiet til at videregive oplysninger til boligorganisationerne om strafferetlige afgørelser omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Regeringen finder endvidere, at når der er rejst sigtelse mod en beboer, bør udlejerer gennem politiet og retten kunne anmode om, at fogedretten gennemfører en udsættelsesforretning i umiddelbar forlængelse af, at beboeren i givet fald dømmes for utryghedsskabende kriminalitet. Efter regeringens

opfattelse vil det kunne føre til en hurtigere udsættelse af kriminelle beboere, når udlejer allerede før en straffedom kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen i givet fald på udlejerens vegne anmoder fogedretten om at udsætte lejeren.

2.2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at ophævelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet som nævnt i almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 10, skal kunne ske i umiddelbar forlængelse af en straffedom uden forudgående meddelelse til lejeren.

Det foreslås, at politiet efter anmodning skal underrette udlejer om, at en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det må antages, at lejemålet, hvis der sker domfældelse, vil kunne ophæves efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Politiet vil kun skulle underrette udlejer om sigtelsen, hvis udlejer anmoder herom. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer.

Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der som udgangspunkt bør indeholde en beskrivelse af samt tid og sted for den episode, som udlejer ønsker lejeren udsat på baggrund af, 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.

Politiet vil kun skulle videregive oplysningerne, når det må antages, at sigtede vil blive idømt ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri), § 291, stk. 2 (groft hærværk), eller for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende

stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Gerningen skal derudover være begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det forudsættes, at oplysningerne om, at en beboer er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, skal videregives på det tidspunkt, hvor politiet og anklagemyndigheden har grundlag for at vurdere, om betingelserne for videregivelsen er opfyldt. Indgiver udlejer en anmodning på et tidspunkt, hvor der (endnu) ikke er rejst sigtelse, vil anmodningen skulle afvises, og udlejer vil blive henvist til på et senere tidspunkt at fremsende en ny anmodning. Videregivelsen skal ske så betids, at udlejer har mulighed for at fremsætte anmodning om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning. Underretning kan dog undlades, hvis udlejerens anmodning er fremsat så sent, at det vil kunne forsinke tiltalerejsningen i væsentligt omfang, eller der foreligger særlige omstændigheder. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis politiet vurderer, at der er efterforskningsmæssige hensyn, der taler imod at videregive oplysningerne. Politiet kan i øvrigt afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang.

Anklagemyndigheden skal underrette udlejer, såfremt der på et senere tidspunkt måtte ske påtaleopgivelse efter retsplejelovens § 721 eller tiltalefråfald efter retsplejelovens § 722.

Det foreslås endvidere, at udlejer kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens, jf. retsplejelovens kapitel 55, når en beboer idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Lejerens vil herefter modtage en indkaldelse til retsmøde af fogedretten. Det forudsættes, at fogedretten, så snart fogedretten kan konstatere, at retsafgiften er betalt, går videre med behandlingen af udsættelsessagen.

Det forudsættes endvidere, at fogedretten behandler sager om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Dette vil i praksis betyde, at fogedretssagen som udgangspunkt skal berammes inden for 14 dage efter, at straffesagen er afgjort i 1. instans.

Det foreslås i den forbindelse, at ophævelse i medfør almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan ske uden forudgående meddelelse til lejer, idet fremgangsmåden vil være, at udlejer anmoder politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejer. Efter den foreslåede ordning kan udlejer således gennem politiet og retten anmode om, at fogedretten gennemfører en umiddelbar fogedforretning efter retsplejelovens kapitel 55, uden at lejeren forinden har fået meddelelse om ophævelse af lejemålet.

Det betyder, at de almindelige aftaleretlige principper, som gælder for behandlingen af lejeretlige ophævelsessager, hvorefter en ophævelse forudsætter en hæveerklæring afgivet af udlejer til lejer, fraviges i de tilfælde, hvor lejer eller et medlem af lejerens husstand idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af bestemmelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og udlejer anmoder om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen sender dommen til fogedretten med henblik på udsættelse af lejer.

Det vil være frivilligt for udlejer at benytte sig af muligheden for at få afgjort spørgsmålet om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Udlejer vil alternativt, når straffedommen er afgjort, kunne ophæve lejemålet over for lejer. Fraflytter lejer herefter ikke frivilligt, vil udlejer kunne anmode fogedretten om at udsætte lejer ved en umiddelbar fogedforretning.

Det foreslås i den forbindelse, at politiet efter anmodning skal videregive oplysninger til udlejer om strafferetlige afgørelser, hvor der er sket domfældelse for overtrædelse af de bestemmelser, der er oplyst i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Videregivelsen af oplysningerne skal ske i overensstemmelse med den foreslåede § 996 b. Der henvises i den forbindelse til lovforslagets § 3, nr. 3 (retsplejelovens § 996 b) og bemærkningerne hertil. Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 2 og 3 (retsplejelovens § 685, stk. 2, og kapitel 89 a), og § 1, nr. 3, og § 2, nr. 3 (almenlejelovens § 90, stk. 4), og bemærkningerne hertil.

2.3. Udvidet mulighed for bevisførelse i fogedsager om udsættelse af lejere på grund af kriminalitet

2.3.1. Gældende ret

Der kan i dag ske tvangsfuldbyrdelse af krav, når der forelægger et såkaldt eksekutionsgrundlag, jf. retsplejelovens § 478. Eksekutionsgrundlaget kan f.eks. være en dom eller et forlig.

Besiddelseskrav kan dog tvangsfuldbyrdes ved en umiddelbar fogedforretning, dvs. uden et eksekutionsgrundlag, hvis den berettigede i fogedretten (rekvirenten) kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus), jf. retsplejelovens § 596, stk. 1.

Twister mellem udlejere og lejere om ophævelse af lejemål behandles som udgangspunkt i boligretten, hvor der medvirker sagkyndige lægdommere. Når boligretten har afgjort sagen ved dom, kan dommen fuldbyrdes i fogedretten.

Nogle sager om ophævelse af lejemål kan dog behandles i fogedretten efter retsplejelovens kapitel 55 om umiddelbare fogedforretninger uden forudgående behandling i boligretten. Det gælder sager om ophævelse grundet betalingsmisligholdelse fra lejerens side og som udgangspunkt sager om ophævelse grundet lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3.

Udlejer skal kunne godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod lejeren for at få lejeren udsat ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1. Hvis der fremsættes indsigelse mod kravet, skal udlejer som udgangspunkt kunne godtgøre eller sandsynliggøre sit krav ved dokumentbevis eller partsforklaring og kan kun undtagelsesvis få tilladelse af fogedretten til at føre vidner, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2.

Fogedretten kan dog undtagelsesvis tillade yderligere bevisførelse, jf. § 597, stk. 2. Ifølge forarbejderne til § 597, stk. 2, tager bestemmelsen især sigte på tilfælde, hvor fogedretten har karakter af en specialret, dvs. navnlig kreditkøbssager med ejendomsforbehold, mens den bør anvendes med tilbageholdenhed i tilfælde, hvor kravet under et almindeligt civilt søgsmål skal eller kan kræves behandlet i et andet forum end byretten. Der bør således ikke foretages udvidet bevisførelse i sager, som f.eks. skal behandles ved boligretten. Der henvises til Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 863.

Fogedretten kan uanset boligrettens kompetence undtagelsesvis tillade yderligere bevisførelse efter retsplejelovens § 597, stk. 2, i sager om udsættelse

af lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3.

Selvom ophævelsessagen kan oplyses inden for rammerne af retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2, kan fogedretten med henvisning til retsplejelovens § 597, stk. 3, afvise at fremme forretningen 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. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis ophævelsessagen nødvendiggør stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningsspørgsmål. Afviser fogedretten at udsætte lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, er udlejereren henvist til at anlægge sag mod lejeren ved boligretten.

Det er anført i forarbejderne til lejelovens § 93, stk. 1, litra j, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, A, L 38 som fremsat, side 56-57, at udlejer som udgangspunkt vil kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved i fogedretten at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer. Det anføres videre, at udlejereren dermed normalt ikke skal føre yderligere bevis, og at udsættelse således vil kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Østre Landsret har imidlertid i en kendelse af 29. november 2019 (TBB 2020.145) fundet, at det var betænkeligt at fremme en sag om ophævelse af lejemål grundet utryghedsskabende kriminalitet under de omstændigheder, som forelå i sagen. Landsretten fandt efter en samlet vurdering af sagen, at bedømmelsen af, om betingelserne for ophævelsen af det konkrete lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, herunder den forudsatte proportionalitetsvurdering, var opfyldt, ikke med den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, var egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning.

2.3.2. Regeringens overvejelser

Det tager efter regeringens opfattelse for lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende lejere. Selvom sager om ophævelse af lejemål kan gennemføres i fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning, bliver sagerne ofte afvist, da fogedretterne finder det betænkeligt at fremme sagerne i fogedretten. I disse tilfælde er udlejereren henvist til at anlægge sag mod lejeren ved boligretten, hvor sagsbehandlingstiden er længere. Ankes boligrettens dom, udskydes fuldbyrdelsen af dommen yderligere.

Ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) blev der indsat en ny bestemmelse i lejeloven og almenlejeloven, der tillader udlejere at ophæve lejemål, når lejer eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Efter de allerede gældende regler kunne en udlejer i visse tilfælde ophæve en lejeaftale som følge af lejerens kriminalitet eller som følge af kriminalitet begået af medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede. Formålet med de nye bestemmelser var, at der i visse nærmere afgrænsede tilfælde skulle kunne ske ophævelse af lejemål ved en umiddelbar fogedforretning uden videre bevisførelse end straffedommen. Bestemmelsen har imidlertid ikke haft den ønskede virkning.

Ved behandling af sager om ophævelse af lejemål foretager domstolene en proportionalitetsvurdering, herunder navnlig i lyset af EMRK artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet, familielivet og hjemmet. Selvom det isoleret set ikke er betænkeligt at behandle det lejeretlige spørgsmål under en umiddelbar fogedforretning, kan ophævelsesspørgsmål, herunder den forudsatte proportionalitetsvurdering, have en sådan karakter, at det vil være betænkeligt at behandle sagen ved en umiddelbar fogedforretning og de deraf følgende muligheder for bevisførelse, jf. bl.a. Østre Landsrets kendelse af 29. november 2019 (TBB 2020.145).

Regeringen finder det nødvendigt at udvide muligheden for at føre bevis under sager om ophævelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, der behandles ved umiddelbar fogedforretning i fogedretten.

Regeringen finder således, at fogedretten skal kunne tillade den bevisførelse, der er nødvendig for at fremme sager om ophævelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet på betryggende vis.

2.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at fogedretten skal kunne tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål var berettiget, når rekvirentens krav støttes på, at lejemålet er blevet ophævet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra j, eller almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, kan udlejerens endvidere ophæve et lejemål, hvis lejerens eller medlemmernes af lejerens husstand ved dom i 1. instans er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Bestemmelsen indeholder en udtømmende opregning af de strafbare forhold, som giver grundlag for ophævelse i medfør af bestemmelsen.

Formålet med den foreslåede ordning er at tillade en sådan bevisførelse for fogedretten, at fogedretten ikke længere vil skulle afvise at fremme de pågældende sager med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Det vil være op til fogedretten at vurdere, hvilke beviser der er nødvendige for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemålet var berettiget.

Fogedretten vil fortsat skulle nægte at fremme sagen efter retsplejelovens § 597, stk. 1, hvis udlejerens efter bevisførelsen ikke har godtgjort eller sandsynliggjort, at ophævelsen var berettiget i medfør af de nævnte bestemmelser i lejeloven eller almenlejeloven.

Henset til, at umiddelbare fogedforretninger om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i visse tilfælde vil have en væsentlig kompleksitet, må det forventes, at sådanne sager vil blive behandlet af en udnævnt dommer eller en juridisk fuldmægtig med længere erfaring.

Den foreslåede ordning vil gælde, både når udlejerens efter en straffedom ophæver lejemålet ved en hæveerklæring til lejerens, og når udlejerens har anvendt den foreslåede mulighed for gennem politiet at anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne anmoder fogedretten om at udsætte lejerens, uden at udlejerens forinden har givet meddelelse til lejerens om ophævelsen. Om den sidstnævnte mulighed henvises til pkt. 2.2 ovenfor.

Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 1 (retsplejelovens § 597, stk. 1), og bemærkningerne hertil.

2.4. Udlejers erstatnings- og genhusningspligt ved bortfald af grundlag for ophævelse

2.4.1. Gældende ret

I almenlejelovens kapitel 5, der omhandler mangler ved den lejede bolig, beskrives en række tilfælde, hvor udlejeren skal svare erstatning til lejeren ved lejers påkrav. Dette er f.eks. tilfældet, når lejeren ikke kan overtage boligen på det aftalte overtagelsestidspunkt, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejeren er ansvarlig, jf. almenlejelovens § 17, stk. 2.

Herudover kan lejeren kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejers forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejers brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for, jf. almenlejelovens § 20.

Endelig kan lejeren efter almenlejelovens § 21, stk. 1, kræve erstatning af udlejeren, hvis brugen af det lejede helt eller delvist er i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, eller efter almenlejelovens § 22, hvis lejeforholdet af andre grunde end de i almenlejelovens § 21 nævnte bringes til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen.

Udlejeren af en almen bolig har pligt til at genhuse lejeren, hvis denne opsiges, når ejendommen skal nedrives, eller hvis ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1. Det samme gælder, når opsigelse sker som følge af, at en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, helt eller delvist overdrages, jf. § 85, stk. 1, nr. 2.

Ved en permanent genhusning opstilles en række pligter for udlejeren, herunder også vedrørende de krav, der stilles til erstatningsboligen, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2. Først og fremmest skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være

af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejerer er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

For så vidt angår lejerens pligt til at svare erstatning indeholder almenlejelovens § 92 en bestemmelse om lejerens fraflytning ved udlejerens ophævelse af lejeaftalen, lejerens erstatningspligt forbundet med lejerens udsættelse af boligen og udlejerens genudlejnings- og tabsbegrænsningspligt.

Det følger af almenlejelovens § 92, stk. 1, at når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejerer straks fraflytte og betale leje mv. for tiden, indtil lejerer kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. almenlejelovens § 88. Lejerer skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Det følger af almenlejelovens § 92, stk. 3, at udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejerer.

Almenlejeloven indeholder herudover bestemmelser om erstatning, f.eks. hvor lejerer, lejerens husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til lejemålet, ved uforsvarlig adfærd forvolder skade.

Ud over hvor det hjemles i almenlejeloven, vil spørgsmål om erstatning skulle behandles efter almindelige erstatningsretlige regler, hvilket indebærer, at der skal foreligge en ansvarspådragende handling eller undladelse. Hvis der er tale om adfærd, der ligger inden for lovens rammer, vil der ikke foreligge et ansvarsgrundlag og dermed ikke være nogen erstatningspligt.

2.4.2. Regeringens overvejelser

Regeringen finder, at det med den foreslåede ordning, hvorefter ophævelse af lejemålet i medfør af bestemmelsen om utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet, kan ske selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8 (jf. pkt. 2.1 ovenfor), vil være nødvendigt at

etablere en pligt for udlejer til at svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold i medfør af bestemmelsen, og herefter er fraflyttet eller blevet udsat med fogedrettens bistand, når en endelig afgørelse ved retten i højere instans fører til, at grundlaget for ophævelsen bortfalder.

Når betingelserne for ophævelse af lejemålet i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, er opfyldt, vil udlejer have hjemmel til at ophæve lejeforholdet – også selvom straffedommen ankes til højere instans. Hvis grundlaget for ophævelsen herefter bortfalder som følge af anden afgørelse i straffesagen ved højere instans, og lejereren er fraflyttet eller udsat af lejemålet, vil udlejer ikke i medfør af de almindelige erstatningsretslige regler kunne ifalde et erstatningsansvar.

Regeringen finder det derfor nødvendigt at indføre en bestemmelse, der fastsætter udlejerens pligt til at svare erstatning til lejereren i de tilfælde, hvor grundlaget for ophævelsen efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder. Udlejereren bør endvidere have pligt til at tilbyde genhusning.

2.4.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indføres en pligt for udlejer til at svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og er fraflyttet eller blevet udsat, men hvor grundlaget for ophævelsen efter bestemmelsen efterfølgende bortfalder som følge af en endelig afgørelse ved højere retsinstant.

Det følger af den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at udlejer kan ophæve lejeaftalen, når lejereren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfolge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og overtrædelsen er begået inden for 1 km (flugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den foreslåede erstatnings- og genhusningspligt skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.), hvorefter der fremover kan ske ophævelse på baggrund af en straffedom,

selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Den foreslåede ordning vil medføre, at hvis udlejerens har ophævet lejeforholdet – under henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvilket indebærer, at lejerens eller et medlem af lejerens husstand er idømt ubetinget fængsel mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet – og straffesagens behandling ved højere retsinstans resulterer i, at betingelserne for ophævelse bortfalder, f.eks. hvis der sker frifindelse eller idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel mv., vil udlejerens skulle svare erstatning og tilbyde genhusning.

Det foreslåede medfører, at hvis straffedommen, der har ført til ophævelse af lejemålet og lejerens efterfølgende fraflytning eller udsættelse, ved højere retsinstans får et andet udfald, f.eks. at der sker frifindelse eller idømmes en betinget fængselsstraf, så aktiveres udlejerens forpligtelse til at svare erstatning til lejerens for dennes økonomiske tab forbundet med ophævelsen samt tilbyde lejerens genhusning.

Opgørelsen af erstatningens størrelse må her ske ved, at lejerens opgør og fremlægger dokumentation for sit økonomiske tab efter almindelige erstatningsretlige principper. Erstatningen kan f.eks. bestå i dækning af lejerens flytteudgifter samt dækning af en eventuel difference mellem huslejen i en midlertidig sammenlignelig bolig, hvis huslejen er højere i denne bolig sammenlignet med den husleje, som lejerens betalte i det ophævede lejemål.

Det foreslåede medfører endvidere, at kravene til udlejerens tilbud om genhusning vil skulle følge reglerne i almenlejelovens kapitel 14 om permanent genhusning, herunder at boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Hvis det er muligt, så medfører det foreslåede, at lejerens skal tilbydes en passende bolig beliggende tæt på det lejemål, som lejerens fik ophævet. Boligen kan dog godt være beliggende uden for kommunen, hvis lejerens er indforstået hermed.

Udlejerens skal som led i sin erstatnings- og genhusningsforpligtelse ligeledes dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytningen til den tilbudte bolig.

I tilfælde, hvor der er iværksat umiddelbar fogedforretning om udsættelse på grundlag af en straffedom, men lejerer ikke er fraflyttet eller udsat, før grundlaget for udsættelse bortfalder som følge af afgørelse i højere instans i straffesagen, finder retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 505, anvendelse på lejerens eventuelle krav om erstatning eller godtgørelse i anledning af den indledte udsættelsesforretning.

I tilfælde, hvor lejerer er fraflyttet eller udsat, før grundlaget for udsættelse bortfalder som følge af afgørelse i højere instans i straffesagen, har den foreslåede bestemmelse karakter af en specialbestemmelse, der udtømmende gør op med spørgsmålet om lejerens krav om erstatning mv. En gennemført udsættelsesforretning kan således i disse tilfælde ikke genoptages efter retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 504, og lejerer kan ikke fremsætte krav om erstatning eller godtgørelse efter retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 505. Lejerer kan i disse tilfælde heller ikke anlægge civilt søgsmål efter retsplejelovens § 600 med påstand om ophævelse af udsættelsesforretningen og erstatning.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 4 (almenlejelovens § 92, stk. 4), og bemærkningerne hertil.

3. Forholdet til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention

Efter artikel 8, stk. 1, i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK) har enhver ret til respekt for bl.a. sit privatliv, familieliv og sit hjem. Denne ret er imidlertid ikke absolut. Ifølge EMRK artikel 8, stk. 2, kan der gøres indgreb i retten, når indgrebet er i overensstemmelse med loven og er nødvendigt i et demokratisk samfund (krav om proportionalitet) af hensyn til den nationale sikkerhed, den offentlige tryghed eller landets økonomiske velfærd, for at forebygge uro eller forbrydelse, for at beskytte sundheden eller sædeligheden eller for at beskytte andres rettigheder og friheder.

Der lægges med lovforslaget bl.a. op til, at der kan ske udsættelse af et lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, når en beboer er idømt ubetinget fængsel mv. for tilpas grov og særlig utryghedsskabende kriminalitet inden for 1 km. fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, selv om straffedommen ikke er endelig, medmindre dette vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser (navnlig EMRK artikel 8).

En udsættelse af et lejemål på baggrund af en ikke-endelig straffedom medfører 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 lejemål. 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. Efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse er der derfor behov for at iværksætte yderligere tiltag for at sikre, at personer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet, kan udsættes hurtigere end i dag med henblik på at genskabe trygheden i området.

Der er endvidere lagt vægt på, at fogedretten i forbindelse med behandlingen af sager om udsættelse af lejemål skal foretage en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig EMRK artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet. Fogedretten vil i den forbindelse bl.a. skulle tage stilling til, om udsættelse kan ske på baggrund af en byretsdom, dvs. selvom straffedommen ikke er endelig. Der kan herved lægges vægt på de momenter, som fremgår af pkt. 2.1.3 ovenfor. Der skal bl.a. inddrages oplysninger om lejerens og husstandens forhold, herunder om hjemmeboende børn mv. Der er således mulighed for, at fogedretten kan undlade at udsætte en lejer, hvis dette vil ramme den pågældende uforholdsmæssigt hårdt.

Herudover er der lagt vægt på, at det ifølge lovforslaget må forventes, at fogedretssagen om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet vil blive behandlet af en udnævnt dommer eller en juridisk fuldmægtig med længere erfaring, jf. pkt. 2.3.3 ovenfor, og at fogedretten tillader den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemålet var berettiget, jf. lovforslagets § 3, nr. 1.

Det bemærkes desuden, at fogedretten efter retsplejelovens § 597, stk. 3, vil have mulighed for at afvise at fremme fogedforretningen, hvis sagen er af

principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt, og/eller hvis fogedretten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen. Endvidere kan fogedrettens afgørelse om udsættelse kæres til boligretten efter de almindelige regler. Det bemærkes i forlængelse heraf, at der ikke lægges op til en ændring af reglerne om opsættende virkning af kæremålet, jf. § 395, jf. § 587, stk. 1, og at kære af fogedrettens afgørelse om udsættelse af lejermål derfor som udgangspunkt ikke vil tillægges opsættende virkning. Fogedretten vil dog undtagelsesvist og ud fra de samme hensyn, der allerede i dag kan begrunde opsættende virkning efter retsplejelovens § 395, jf. 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning, hvilket forudsættes besluttet i de sager, hvor der er truffet beslutning om, at udsættelse ikke vil ske, før der er afsagt endelig dom i straffesagen.

Endelig er der lagt vægt på, at der med lovforslaget lægges op til at forpligte udlejer til at betale erstatning og tilbyde genhusning i kommunen og om muligt i samme område til en lejer, der har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen, hvis grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af afgørelsen af straffesagen ved højere retsinstans.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer på den baggrund, at forslaget vil kunne gennemføres inden for rammerne af EMRK artikel 8.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

[Afventer Justitsministeriets nærmere vurdering]

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Udlejere vil hurtigere kunne foretage effektiv udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet i de i lovforslaget omhandlede situationer.

Udlejere vil kunne risikere at skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der er blevet udsat af sin bolig, men hvor grundlaget for udsættelsen bortfalder ved en afgørelse ved højere retsinstans i straffesagen.

Herudover vurderes lovforslaget hverken at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vil medføre, at borgere kan risikere at få ophævet deres lejeforhold på baggrund af en strafferetlig afgørelse, der er anket til højere instans, og derfor ikke er endelig.

7. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den [22. december 2021] til den [19. januar 2022] været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

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, Friwilligrådet, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Højesteret, Institut for Menneskeretigheder, Justitia, Landsforeningen for 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, Østre Landsret

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	[Afventer vurdering fra Justitsministeriet]

Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	[Afventer vurdering fra Justitsministeriet]
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Risiko for erstatning og genhusning til en lejer, der er blevet udsat, når grundlaget herfor efterfølgende bortfalder.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Udlejere vil hurtigere kunne foretage effektiv udsættelse af lejere i de i lovforslaget omhandlede situationer.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Borgere vil kunne risikere at blive udsat af deres lejebolig, hvor grundlaget for udsættelsen efterfølgende falder bort.
Klima- og miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af § 80, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), at udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen

og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 13, nævnte tilfælde.

Pligten for udlejeren til at skride til ophævelse kræver således, at det er nødvendigt for at opretholde god orden i ejendommen. Pligten til at opretholde god orden i ejendommen er vedvarende, og udlejeren må anvende de fulde beføjelser, loven giver udlejeren, for at sikre dette. De oplyste ophævelsesbeføjelser angiver således ikke udtømmende, hvilke redskaber udlejeren kan eller skal gøre brug af for at sikre god orden i ejendommen.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, omhandler, at der kan ske ophævelse, når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

I almenlejelovens § 81, stk. 1, oplyses den adfærd, der kan medføre, at der gennem beboerklagenævnet kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejereren udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, angiver, når lejereren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer, når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede, når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer, når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj, når lejereren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer, når lejereren vanrøgter det lejede, når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse, eller når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

I almenlejelovens § 82, stk. 2, angives, at det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

I sammenhæng med § 90, stk. 1, nr. 7, forstås hermed, at ophævelse efter bestemmelsen kan ske, når lejereren har udøvet adfærd oplyst i § 81, stk. 1,

nr. 1-8 eller 11, og udlejeren forinden har afgivet påmindelse til lejerens om at bringe adfærden til ophør, jf. § 82, stk. 2.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 8, omhandler, at der kan ske ophævelse, når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejerforhold bestemt af beboerklagenævnet, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Ved det betingede lejerforhold efter § 82, stk. 1, nr. 1, forstås, at lejerforholdet gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne herom i almenlejelovens kapitel 14 og 15.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9, omhandler, at der kan ske ophævelse, når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejerens er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.

Almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 13, omhandler, at der kan ske ophævelse, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Der er her tale om en opsamlingsbestemmelse, der kan anvendes på grove overtrædelser af husordenen, og som f.eks. efter retspraksis har været anvendt ved en beboers udøvelse af vold.

Det følger af almenlejelovens § 80, stk. 1, 2. pkt., at bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 tilsvarende finder anvendelse på udlejers overtrædelse af pligten efter 1. pkt. til at sikre god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejerforhold.

Almenlejelovens § 18, stk. 2, omhandler, at lejerens kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejerens. § 19 beskriver lejerens adgang til at hæve lejeaftalen, hvis udlejeren ikke afhjælper en væsentlig mangel, og § 20 omhandler lejerens mulighed for at kræve erstatning af udlejeren, hvis det lejede lider skade som følge af udlejers forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

Hvis udlejereren ikke gør det fornødne for eller ikke lykkes med at sikre god orden i ejendommen, kan det således medføre, at lejereren kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, erstatning eller hæve lejeforholdet.

Det følger af almenlejelovens § 80, stk. 2, at lejereren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 81, der oplister adfærd, som kan medføre retsfølger pålagt af beboerklagenævnet.

Det følger af almenlejelovens § 80, stk. 3, at lejereren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejereren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejereren er ansvarlig efter § 78, stk. 2.

Almenlejelovens § 78, stk. 2, angiver, at lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Lejereren skal således sørge for, at pligten til at overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, ligeledes iagttages af lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede, herunder også ved fremleje, hvilket særskilt fremgår af § 67, stk. 2.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 1, at der i almenlejelovens § 80, *stk. 1, 1. pkt.*, foretages en tilføjelse af § 90, stk. 1, nr. 10, til opstillingen af de bestemmelser om ophævelse, som udlejereren om fornødent skal ophæve lejeforhold efter for at sikre god orden i ejendommen.

Det foreslåede vil medføre, at det præciseres, at udlejereren, som et led i sin pligt til at sikre god orden i ejendommen, om fornødent ligeledes skal ophæve lejeforhold efter § 90, stk. 1, nr. 10, der vedrører utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet af lejereren eller et medlem af lejerens husstand.

Det følger af den gældende § 90, stk. 1, nr. 10, at ophævelse kan ske, når lejereren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, og overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Utryghedsskabende kriminalitet efter bestemmelsen omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse.

Som foreslået i § 1, nr. 2, i lovforslaget (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.) vil ophævelse fremover kunne ske efter bestemmelsen, selv om straffedommen ikke er endelig, jf. også bemærkningerne til § 1, nr. 2. Dette vil medføre, at ophævelse kan ske, selv om straffedommen er anket til højere retsinstans eller ankefristen ikke er udløbet.

Som foreslået i § 1, nr. 4, i lovforslaget (almenlejelovens § 92, stk. 4) vil ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, når straffedommen ikke er endelig, imidlertid medføre en vis risiko for udlejeren, idet udlejeren risikerer, at straffedommen, som danner grundlag for ophævelsen, kan omgøres i en højere instans. Efter det foreslåede vil udlejeren skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der får ophævet sit lejeforhold og fraflytter eller udsættes, når grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af (anden) afgørelse i straffesagen ved højere retsinstans, jf. også bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Det forudsættes på den baggrund, at udlejeren ikke for at sikre god orden i ejendommen vil være forpligtet til at ophæve lejemålet efter dom i 1. instans, men kan vente, indtil straffedommen er endelig, dvs. indtil ankefristen er udløbet eller, hvis dommen er anket, indtil ankesagen er afsluttet.

Utryghedsskabende kriminalitet begået i eller i nærheden af ejendommen må efter sin natur og typen af de kriminelle handlinger, der afgrænses i § 90, stk. 1, nr. 10, anses som velegnet til at bryde med god orden, hvorfor det foreslås præciseret i § 80, stk. 1, at udlejeren om fornødent også skal ophæve efter denne bestemmelse.

Til nr. 2

Det følger af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejerens har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. En ophævelse efter denne bestemmelse forudsætter dog som udgangspunkt, at lejerens har modtaget en påmindelse fra udlejeren om at ophøre med den pågældende adfærd.

Udlejeren kan desuden ophæve lejeaftalen, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 13. Der stilles i disse tilfælde ikke krav om, at lejerens forinden skal have modtaget en påmindelse fra udlejeren. Bestemmelserne er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde af særlig grove overtrædelser af god skik og orden.

Udlejeren har endvidere mulighed for at ophæve lejeaftalen i en række øvrige tilfælde.

Dette bl.a., når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler (hashklubloven) for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejerens er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe (rockerborgsloven) for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 9. Det er i disse tilfælde ikke en betingelse, at lejerens flytning er påkrævet.

Endvidere kan udlejeren i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve lejeaftalen, når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, og overtrædelserne er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at straffedommen er endelig, så er dommen f.eks. anket til højere retsinstans, kan der ikke ske ophævelse i medfør af bestemmelsen.

Med anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der er sket frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74.

Den utryghedsskabende kriminalitet, der oplystes i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse.

Den opmåling af afstand, der foretages som led i vurderingen af, om overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, vil skulle foretages fra det punkt på matriklen – hvorpå bygningen, der huser lejemålet, er beliggende – som er nærmest det punkt, hvor overtrædelsen er begået. Betingelsen om, at overtrædelsen skal være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, opfyldes således, når overtrædelsen enten er begået i selve bygningen, hvor lejemålet er beliggende, på den matrikel (ejendom), hvor bygningen er beliggende, eller inden for 1 km fra tættest beliggende punkt på matriklen. Betingelsen skal være opfyldt på gerningstidspunktet.

Som led i vurderingen af, om en ophævelse er berettiget, skal der foretages en proportionalitetsafvejning, jf. almenlejelovens § 91, stk. 1, der fastslår, at en ophævelse af lejeaftalen forudsætter, at det forhold, der lægges lejeren til last, ikke er af uvæsentlig betydning.

Det er forudsat i bemærkningerne til ophævelsesbestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, A, L 38 som fremsat, side 56, at det forhold, at en beboer er idømt en ubetinget fængselsstraf mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet, altid skal betragtes som væsentligt.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 2, at der i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, indsættes som 2. pkt., at ophævelse efter 1. pkt. kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Det foreslåede vil medføre, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet i de tilfælde, hvor der ved byretten er afsagt dom i straffesagen, og lejeren eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende – også selv om dommen ankes til landsretten.

Udlejeren kan efter det foreslåede tilsvarende ophæve lejeforholdet, hvis der ved byretten enten er sket frifindelse eller er idømt en straf, der er mildere end ubetinget fængsel eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, når der efter anke af byrettens dom til landsretten her idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, og betingelserne i nr. 10 i øvrigt er opfyldt – også selv om landsrettens dom ikke er endelig, fordi sagen med Procesbevillingsnævnets tilladelse er anket til Højesteret.

Som foreslået i § 1, nr. 3, i lovforslaget (almenlejelovens § 90, stk. 4), kan ophævelse af lejemål i medfør af § 90, stk. 1, nr. 10, ske i umiddelbar forlængelse af en straffedom efter de foreslåede regler i retsplejelovens kapitel 89 a (som affattet ved lovforslagets § 3, nr. 3).

Det foreslåede vil medføre, at boligorganisationen kan få en retsafgørelse om ophævelse af lejemålet, selv om byrettens dom f.eks. er anket til højere instans.

Det vil bero på en konkret vurdering af sagens samlede omstændigheder, om det er tilfældet og vil navnlig afhænge af, hvor indgribende en udsættelse på det pågældende tidspunkt vurderes at ville være for husstanden. Der kan i forbindelse med vurderingen f.eks. lægges vægt på, om udsættelsen vil kunne have store konsekvenser for eventuelle børn i husstanden, herunder hvis der i husstanden bor spædbørn, der ammes, eller mindre børn med fysiske eller psykiske behandlingskrævende behov. Desuden kan der lægges vægt på, om der i husstanden bor personer, der lider af en alvorlig sygdom, eller har et handicap af en karakter, der vil kunne gøre det vanskeligt at flytte. Det bemærkes dog, at det typisk ikke i sig selv vil være tilstrækkeligt, at lejeren har boet på adressen i en længere årrække.

På den anden side vurderes det, at kriminalitetens art og omfang, herunder varigheden af den fængselsstraf, som udsættelsen sker på baggrund af, vil kunne tale for, at der kan ske udsættelse af lejemål på baggrund af en ikke-endelig dom i straffesagen. Endvidere vil der kunne lægges vægt på, om den pågældende tidligere er straffet for lignende kriminalitet begået tæt på den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

I de tilfælde, hvor fogedretten træffer afgørelse om udsættelse efter den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., forudsættes det, at en eventuel kære af fogedrettens afgørelse om udsættelse – i overensstemmelse med udgangspunktet i retsplejelovens § 395, jf. § 587, stk. 1 – som udgangspunkt ikke tillægges opsættende virkning.

Baggrunden herfor er, at det ofte tager 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 kriminelles vold eller trusler, og at hensigten med den foreslåede ordning i almenboliglovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., er, at udlejerens derfor skal kunne ophæve lejemålet uden at afvente en endelig dom i straffesagen. Hvis der i disse situationer træffes afgørelse om opsættende virkning af fogedrettens afgørelse, kan formålet med den foreslåede ordning blive svækket.

Fogedretten vil dog undtagelsesvist og ud fra de samme hensyn, der allerede i dag kan begrunde opsættende virkning efter retsplejelovens § 395, jf. § 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning, hvilket forudsættes besluttet i de sager, hvor der er truffet beslutning om, at udsættelse ikke vil ske, før der er afsagt endelig dom i straffesagen.

Fremgangsmåden vil være, at politiet efter anmodning underretter boligorganisationen om, at der er rejst sigtelse mod en person, der bor i en almen bolig, for overtrædelse af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter § 90, stk. 1, nr. 10. Underretning kan dog undlades, hvis underretningen i væsentligt omfang vil kunne forsinke, at der rejses tiltale, eller der foreligger særlige omstændigheder. Boligorganisationen kan derefter inden for en frist, som politiet fastsætter, anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på boligorganisationens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55. Boligorganisationens

anmodning skal være ledsaget af oplysning om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejeren udsat på baggrund af samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse og skal indgives til politiet, der underretter retten herom. Når udlejer har fremsat anmodning om udsættelse af lejeren, og lejeren eller et medlem af lejerens husstand er dømt som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, sender retten straks dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om boligorganisationens anmodning. Dette medfører, at det alene vil være i tilfælde, hvor der idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at retten vil skulle sende straffedommen og boligorganisationens anmodning til fogedretten med henblik på udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, jf. også bemærkningerne til den foreslåede § 996 b (lovforslagets § 3, nr. 3).

Det vil være valgfrit for boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at anmode om, at retten på boligorganisationens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren.

Boligorganisationen vil alternativt, når straffedommen er afsagt, kunne opheve lejemålet over for lejeren. Fraflytter lejeren herefter ikke frivilligt, vil udlejer kunne anmode fogedretten om at udsætte lejeren ved en umiddelbar fogedforretning.

Som anført ovenfor kan udlejer ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning, jf. almenlejelovens § 91, stk. 1. Det forhold, at lejeren eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget fængselsstraf mv. for kriminalitet omfattet af § 90, stk. 1, nr. 10, vil imidlertid altid skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse. Udlejer skal dermed ikke godtgøre, at lejerens flytning er påkrævet.

I forbindelse med en retlig prøvelse af udlejers beslutning om ophævelse af lejemålet vil udlejer derfor som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved i fogedretten at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer.

Der vil i forbindelse med en umiddelbar fogedforretning efter den foreslåede ordning i øvrigt skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til re-

spekt for bl.a. privatlivet, familielivet og hjemmet. Som foreslået i lovforslagets § 3, nr. 1 (retsplejelovens § 597, stk. 2, 2. pkt.), tillader fogedretten under den umiddelbare fogedforretning den bevisførelse, der er nødvendig for at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemålet var berettiget.

Det i lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.), foreslåede vil medføre, at det forhold, at straffedommen ikke er endelig og f.eks. er anket til højere retsinstans, ikke afskærer fogedretten fra at fremme forretningen. Det forudsættes i den forbindelse, at fogedretten ikke udsætter en umiddelbar fogedforretning efter retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 502, stk. 1, nr. 2, under henvisning til, at straffedommen er anket.

Som foreslået i § 1, nr. 4, i lovforslaget (almenlejelovens § 92, stk. 4), vil ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, når straffedommen ikke er endelig, medføre en procesrisiko for udlejeren, da udlejeren vil skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der får ophævet sit lejeforhold og fraflytter eller udsættes, men hvor grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af (anden) afgørelse i straffesagen ved højere retsinstans, jf. også bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Omvendt vil udlejeren ved at anvende ophævelsesbestemmelsen, selv om straffedommen f.eks. er anket, få mulighed for hurtigere at få en endelig afklaring af, om domstolene finder ophævelsen proportional, og om udsættelse af lejeren kan foretages – og i bekræftende fald vil lejeren og dennes husstand hurtigere kunne udsættes af boligen.

Der er ikke tilsigtet nogen ændring i, hvor lang tid efter at den utryghedsskabende kriminalitet er begået, udlejeren kan ophæve lejemålet i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Til nr. 3

Udlejer kan efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve et lejemål, hvis lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, der er begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den utryghedsskabende kriminalitet, der oplystes i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold

og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse.

Som foreslået i lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10), kan ophævelse efter bestemmelsen fremover ske, selv om straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

En ophævelse efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, forudsætter efter almindelige formueretlige regler en hæveerklæring afgivet af udlejer til lejer, og det skal være klart, at hæveerklæringen går ud på at hæve lejekontrakten. Det kræves endvidere som udgangspunkt, at den, der hæver en lejekontrakt, angiver begrundelsen herfor i hæveerklæringen.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 4* i almenlejelovens § 90, der bestemmer, at ophævelse af lejemål i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan ske i umiddelbar forlængelse af en straffedom, jf. retsplejelovens kapitel 89 a, uden forudgående meddelelse til lejeren.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, fremover vil kunne ske i umiddelbar forlængelse af byrettens domsafsigelse i straffesagen uden forudgående meddelelse til lejer.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 3, nr. 3, hvorefter der indsættes et nyt *kapitel 89 a* i retsplejeloven om ophævelse af lejemål i forbindelse med straffesager. Det foreslåede kapitel 89 a indebærer, at udlejer kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren, jf. retsplejelovens kapitel 55, når en beboer idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Lejeren vil herefter modtage en indkaldelse til retsmøde af fogedretten.

Den foreslåede bestemmelse indebærer således, at ophævelse i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan ske uden forudgående meddelelse til lejer, idet fremgangsmåden vil være, at udlejer i givet fald anmoder politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen, på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejer, jf. retsplejelovens kapitel 89 a (lovforslagets § 3, nr. 3). Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer således gennem politiet og retten anmode om, at fogedretten gennemfører en umiddelbar fogedforretning efter retsplejelovens kapitel 55, uden at lejer forinden har fået meddelelse om ophævelse af lejemålet.

Det betyder, at de almindelige formueretlige regler, som gælder for behandlingen af lejeretlige ophævelsessager, hvorefter en ophævelse forudsætter en hæveerklæring afgivet af udlejer til lejer, fraviges i de tilfælde, hvor lejer eller et medlem af lejerens husstand idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af bestemmelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og udlejer anmoder om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen sender dommen til fogedretten med henblik på udsættelse af lejer.

Det vil være valgfrit for boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at få afgjort spørgsmålet om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffedommen.

Boligorganisationen vil alternativt, når straffedommen er afsagt, kunne ophæve lejemålet over for lejer. Fraflytter lejereren herefter ikke frivilligt, vil boligorganisationen kunne anmode fogedretten om at udsætte lejer ved en umiddelbar fogedforretning.

Til nr. 4

I almenlejelovens kapitel 5, der omhandler mangler ved den lejede bolig, beskrives en række tilfælde, hvor udlejer skal svare erstatning til lejer ved lejerens påkrav.

Dette er f.eks. tilfældet, når lejer ikke kan overtage boligen på det aftalte overtagelsestidspunkt, medmindre udlejer godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejer er ansvarlig, jf. almenlejelovens § 17, stk. 2.

Herudover kan lejerens kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for, jf. almenlejelovens § 20.

Endelig kan lejerens efter almenlejelovens § 21, stk. 1, kræve erstatning af udlejerens, hvis brugen af det lejede helt eller delvist er i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, eller efter almenlejelovens § 22, hvis lejerforholdet af andre grunde end de i almenlejelovens § 21 nævnte bringes til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen.

Udlejerens af en almen bolig har pligt til genhusning, hvis lejerens opsiges, når ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1. Det samme gælder, når opsigelse sker som følge af, at en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, helt eller delvist overdrages, jf. § 85, stk. 1, nr. 2.

Ved en permanent genhusning opstilles en række pligter for udlejerens, herunder også vedrørende de krav, der stilles til erstatningsboligen, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2. Først og fremmest skal udlejerens uden unødigt ophold tilbyde lejerens at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejerens er indforstået hermed. Udlejerens skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

For så vidt angår lejerens pligt til at svare erstatning, indeholder almenlejelovens § 92 bestemmelser om lejerens fraflytning ved udlejerens ophævelse af lejeaftalen, lejerens erstatningspligt forbundet med lejerens udsættelse af boligen og udlejerens genudlejnings- og tabsbegrænsningspligt.

Det følger af almenlejelovens § 92, stk. 1, at når udlejerens hæver lejeaftalen, skal lejerens straks fraflytte og betale leje mv. for tiden, indtil lejerens kunne

flytte med sædvanligt varsel, jf. almenlejelovens § 88. Lejeren skal endvidere erstatte udlejerens ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejeren udsættelse af det lejede.

Det følger af almenlejelovens § 92, stk. 3, at udlejerens skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Almenlejeloven indeholder herudover bestemmelser om erstatning, f.eks. hvor lejeren, lejeren's husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til lejemålet, ved uforsvarlig adfærd forvolder skade.

Ud over hvor det hjemles i almenlejeloven, vil spørgsmål om erstatning skulle behandles efter almindelige erstatningsretlige regler, hvilket indebærer, at der skal foreligge en ansvarspådragende handling eller undladelse. Hvis der er tale om adfærd, der ligger inden for lovens rammer, vil der ikke foreligge et ansvarsgrundlag og dermed ikke være nogen erstatningspligt.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 4* i almenlejelovens § 92, der bestemmer, at hvis grundlaget for ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder som følge af afgørelse ved højere retsinstans, skal udlejerens svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen og er fraflyttet eller blevet udsat.

Det følger af den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at udlejerens kan ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejeren's husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og overtrædelsen er begået inden for 1 km (flugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det i lovforslagets § 1, nr. 4 (almenlejelovens § 92, stk. 4), foreslåede skal sammenholdes med det i lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.), foreslåede, der vil medføre, at der kan ske ophævelse på baggrund af en straffedom, der ikke er endelig, hvilket f.eks. er tilfældet, når dommen ankes til højere retsinstans, jf. også bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i almenlejelovens § 92, stk. 4, vil medføre, at hvis udlejerens har ophævet lejeforholdet – under henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvilket indebærer, at lejerens eller et medlem af lejerens husstand er idømt ubetinget fængsel mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet – og straffesagens behandling ved højere retsinstans resulterer i, at betingelserne for ophævelse, som de fremgår af § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder, f.eks. hvis der sker frifindelse eller idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel mv., vil udlejerens skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål efter bestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og som er fraflyttet eller blevet udsat.

Den foreslåede bestemmelse i almenlejelovens § 92, stk. 4, vil endvidere medføre, at udlejerens tilsvarende vil skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der – i medfør af den foreslåede ordning om ophævelse af lejemål i forbindelse med straffesager, jf. lovforslagets § 3, nr. 2 og 3 (retsplejelovens § 685, stk. 2, og kapitel 89 a) – i umiddelbar forlængelse af straffedommen efter anmodning fra udlejer har fået ophævet sit lejemål og er fraflyttet eller blevet udsat, når straffesagens behandling ved højere retsinstans resulterer i, at betingelserne for ophævelse, som de fremgår af § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder, f.eks. hvis der sker frifindelse eller idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel mv.

Det foreslåede medfører, at hvis straffedommen, der har ført til ophævelse af lejemålet og lejerens efterfølgende fraflytning eller udsættelse, ved højere retsinstans får et andet udfald, f.eks. at der sker frifindelse eller idømmes en betinget fængselsstraf, så aktiveres udlejerens forpligtelse til at svare erstatning til lejerens for dennes økonomiske tab forbundet med ophævelsen og til at tilbyde lejerens genhusning.

Opgørelsen af erstatningens størrelse må her ske ved, at lejerens opgør og fremlægger dokumentation for sit økonomiske tab efter almindelige erstatningsretlige principper.

Det foreslåede medfører endvidere, at kravene til udlejerens tilbud om genhusning vil skulle følge reglerne i almenlejelovens kapitel 14 om permanent genhusning, herunder at boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Hvis det er muligt, så medfører det foreslåede, at lejerens skal tilbydes en passende bolig beliggende tæt på det lejemål, som lejerens fik ophævet. Boligen kan dog godt være beliggende uden for kommunen, hvis lejerens er indforstået hermed.

Udlejerens skal som led i sin erstatnings- og genhusningsforpligtelse ligeledes dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytningen til den tilbudte bolig.

I tilfælde, hvor der er iværksat umiddelbar fogedforretning om udsættelse på grundlag af en straffedom, men lejerens ikke er fraflyttet eller udsat, før grundlaget for udsættelse bortfalder som følge af afgørelse i højere instans i straffesagen, finder retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 505, anvendelse på lejerens eventuelle krav om erstatning eller godtgørelse i anledning af den indledte udsættelsesforretning.

I tilfælde, hvor lejerens er fraflyttet eller udsat, før grundlaget for udsættelse bortfalder som følge af afgørelse i højere instans i straffesagen, har den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 92, stk. 4, karakter af en specialbestemmelse, der udtømmende gør op med spørgsmålet om lejerens krav om erstatning mv. En gennemført udsættelsesforretning kan således i disse tilfælde ikke genoptages efter retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 504, og lejerens kan ikke fremsætte krav om erstatning eller godtgørelse efter retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 505. Lejerens kan i disse tilfælde heller ikke anlægge civilt søgsmål efter retsplejelovens § 600 med påstand om ophævelse af udsættelsesforretningen og erstatning.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.4.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Det følger af lov om almene boliger (almenboligloven) § 63 d, stk. 1, at politiet kan videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til boligorganisationer, når oplysningerne vedrører forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, og det må anses for nødvendigt som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde.

Det følger endvidere af almenboliglovens § 63 d, stk. 2, at politiet ikke er forpligtet til at videregive oplysninger efter stk. 1.

Politiet kan efter bestemmelsen videregive oplysningerne på eget initiativ eller efter anmodning fra boligorganisationen, men er ikke forpligtet til at videregive oplysningerne. Dette medfører i praksis at oplysninger om strafferetlige afgørelser, der vedrører forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, og som er nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde, ikke altid videregives til boligorganisationen.

Det foreslås i lovforslagets § 2, nr. 1, at politiet fremover efter anmodning forpligtes til at videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til boligorganisationerne, når oplysningerne angår en strafferetlig afgørelse omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Politiet vil alene skulle videregive oplysningerne, når en beboer er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpene omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri), § 291, stk. 2 (groft hærværk), eller for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Gerningen skal derudover være begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Oplysningerne skal videregives efter reglerne i den foreslåede § 996 b i retsplejeloven. Der henvises til lovforslagets § 3, nr. 3 (retsplejelovens § 996 b) og bemærkningerne hertil.

Det foreslåede vil medføre, at boligselskaberne – efter anmodning herom – kan være sikre på at modtage oplysninger fra politiet om strafferetlige afgørelser omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Boligselskaberne kan således også efter, at der foreligger en afgørelse i en straffesag – enten i 1. instans eller en endelig afgørelse – anmode politiet om at udlevere de relevante oplysninger med henblik på i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at udsætte en beboer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet.

Til § 3

Til nr. 1

Fogedretten kan efter retsplejelovens § 596, stk. 1, gennemtvunge krav om udsættelse af fast ejendom ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, såfremt den berettigede (rekvirenten) i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus).

Som udgangspunkt skal kravet kunne godtgøres eller sandsynliggøres ved dokumentbevis eller partsforklaring, jf. § 597, stk. 1. Rekvirenten kan således som udgangspunkt ikke føre vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre kravet.

Fogedretten kan dog undtagelsesvis tillade yderligere bevisførelse, jf. § 597, stk. 2. Ifølge forarbejderne til § 597, stk. 2, tager bestemmelsen især sigte på tilfælde, hvor fogedretten har karakter af en specialret, dvs. navnlig kreditkøbssager med ejendomsforbehold, mens den bør anvendes med tilbageholdenhed i tilfælde, hvor kravet under et almindelige civilt søgsmål skal eller kan kræves behandlet i et andet forum end byretten. Der bør således ikke foretages udvidet bevisførelse i sager, som f.eks. skal behandles ved boligretten. Der henvises til Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 863.

Fogedretten kan dog uanset boligrettens kompetence undtagelsesvis tillade yderligere bevisførelse efter retsplejelovens § 597, stk. 2, i sager om udsættelse af lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3.

Hvis en sag har en sådan karakter, at fogedretten finder det betænkeligt at behandle sagen under umiddelbar fogedforretning, kan den afvise at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3. Det kan f.eks. være, hvis sagen nødvendiggør stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningspørgsmål.

Det foreslås, at der indsættes et nyt 2. *pkt.* i retsplejelovens § 597, stk. 2, hvorefter fogedretten skal tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemål er berettiget i sager, hvor rekvirentens krav støttes på, at lejemålet er blevet ophævet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra j, eller almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, kan udlejeren ophæve et lejemål, hvis lejerens eller medlemmer af lejerens husstand ved dom i 1. instans er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, når overtrædelsen er begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Bestemmelsen indeholder en udtømmende opregning af de strafbare forhold, som giver grundlag for ophævelse i medfør af bestemmelsen.

Formålet med den foreslåede ordning er at tillade en sådan bevisførelse for fogedretten, at det ikke vil være betænkeligt at behandle sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Det vil være op til fogedretten at vurdere, hvilke beviser der er nødvendige for, at sagen kan fremmes uden betænkeligheder. Til gengæld vil fogedretten som det altovervejende udgangspunkt ikke længere skulle afvise at fremme de pågældende sager, fordi det findes betænkeligt at fremme sagen som en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Fogedretten vil fortsat skulle nægte at fremme sagen efter retsplejelovens § 597, stk. 1, hvis udlejeren efter bevisførelsen ikke har godtgjort eller sandsynliggjort, at ophævelsen var berettiget i medfør af de nævnte bestemmelser i lejeloven eller almenlejeloven.

Henset til, at umiddelbare fogedforretninger om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i visse tilfælde vil have en væsentlig kompleksitet, må det i øvrigt forventes, at sådanne sager vil blive behandlet af en udnævnt dommer eller en juridisk fuldmægtig med længere erfaring.

Til nr. 2

Borgerlige retskrav på den sigtede, som følger af strafbare handlinger, kan efter retsplejelovens § 685 forfølges i forbindelse med straffesagen efter reglerne om adhæsionsprocessen i retsplejelovens kapitel 89.

Adhæsionsprocessen efter kapitel 89 giver den forurettede adgang til at påtale et civilt krav mod den sigtede under en straffesag.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 2* i § 685, hvorefter ophævelse af sigtedes eller medlemmer af sigtedes hustrands lejemål i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan forfølges i umiddelbar forlængelse af straffedommen efter reglerne i det foreslåede kapitel 89 a i retsplejeloven, jf. lovforslagets § 3, nr. 3.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, kan udlejeren ophæve et lejemål, hvis lejer eller medlemmer af lejerens husstand ved dom i 1. instans er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, når overtrædelsen er begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Bestemmelsen indeholder en udtømmende opregning af de strafbare forhold, som giver grundlag for ophævelse.

Den foreslåede ordning indebærer, at det som noget nyt vil være muligt for udlejer gennem en henvendelse til politiet at forfølge spørgsmål om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffedommen.

Fremgangsmåden vil være, at politiet efter anmodning underretter udlejer om, at der er rejst sigtelse mod en person, der bor i en lejebolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Underretning kan dog undlades, hvis underretningen i væsentligt omfang vil kunne forsinke, at der rejses tiltalte, eller der foreligger særlige omstændigheder. Anmodningen kan i øvrigt afvises, hvis denne ikke er begrundet tilstrækkeligt. Udlejer kan herefter inden for en frist, som politiet fastsætter, anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55. Udlejers anmodning skal være ledsaget af oplysning om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejerens udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse og skal indgives til politiet, der underretter retten herom.

Når udlejer har fremsat anmodning om udsættelse af lejerens, og lejer eller et medlem af lejerens husstand er dømt som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, sender retten straks dommen til fogedretten ledsaget af boligorganisationens anmodning. Dette medfører, at det alene vil være i tilfælde, hvor der idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der

er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at retten vil skulle sende straffedommen og oplysning om udlejerens anmodning til fogedretten med henblik på udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, jf. også bemærkningerne til § 996 b.

Hvis dommen ikke kan føre til lejemålets ophævelse i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, vil retten ikke skulle videresende udlejers anmodning til fogedretten, og behandlingen af spørgsmålet om ophævelse vil bortfalde. Det kan navnlig være tilfældet, hvis tiltalte ikke dømmes for en overtrædelse af en af de bestemmelser, der er opregnet i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, eller hvis tiltalte ikke idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter.

Til nr. 3

Borgerlige retskrav på den sigtede, som følger af strafbare handlinger, kan efter retsplejelovens § 685 forfølges i forbindelse med straffesagen efter reglerne om adhæsionsprocessen i retsplejelovens kapitel 89 om påtale af borgerlige krav under straffesager.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *kapitel 89 a* i retsplejeloven om ophævelse af lejemål i forbindelse med straffesager.

Det foreslåede kapitel indeholder processuelle regler for ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen.

Til § 996 b

Ifølge retsplejelovens kapitel 89 om adhæsionsprocessen kan den forurettede fremsætte begæring om påtale af borgerlige krav, som følger af den strafbare handling, mod den tiltalte under en straffesag.

Udlejer kan efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve et lejemål, hvis lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, der er begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Typisk vil udlejer ikke være forurettet i sager om utryghedsskabende kriminalitet, og den tiltalte i sagen vil ikke nødvendigvis være lejer, men derimod et medlem af lejerens husstand.

Adhæsiionsprocessen er derfor ikke egnet til at behandle sager om ophævelse af lejemål under straffesagen.

Det foreslås i § 996 b, at udlejer kan anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af en straffedom på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejereren efter retsplejelovens regler om umiddelbare fogedforretninger, når lejereren eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af bestemmelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Den foreslåede ordning indebærer, at det som noget nyt vil være muligt for udlejer gennem en henvendelse til politiet at forfølge spørgsmål om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffedommen.

Utryghedsskabende kriminalitet efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri) og § 291, stk. 2 (groft hærværk), samt overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse.

Det foreslås i § 996 b, stk. 1, at politiet efter anmodning underretter udlejer om, at en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter bestemmelsen. Der skal i den forbindelse foretages en vurdering af, om de objektive betingelser for udsættelse efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, på det foreliggende grundlag må antages at være til stede. Det vil i praksis sige, at anklagemyndigheden skal vurdere, om 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.

Hvis det ved denne vurdering lægges til grund, at lejeren kan udsættes, foretager politiet underretning af udlejer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at politiet kun vil skulle underrette udlejer om sigtelsen, hvis udlejer anmoder herom. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer, uanset om udlejer lejer boligen ud til lejeren i henhold til lov om almene boliger eller lov om leje.

Underretning vil dog kunne undlades, hvis underretningen i væsentligt omfang vil kunne forsinke tiltalerejsning eller der foreligger særlige omstændigheder. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis politiet vurderer, at der er efterforskningsmæssige hensyn, der taler imod at videregive oplysningerne. Ved vurderingen af, om underretningen i væsentligt omfang vil kunne forsinke, at der rejses tiltale, skal der lægges vægt på, hvornår der forventes at blive rejst tiltale. Hvis der er mere end 3 uger til det forventelige tidspunkt for tiltalerejsningen, vil en iagttagelse af underretningspligten som udgangspunkt ikke medføre en forsinkelse.

Det vil ikke være afgørende, om sigtede er lejer af boligen, da lejemål også kan ophæves efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, når medlemmer af lejers husstand har begået utryghedsskabende kriminalitet. Det afgørende vil være, hvor sigtede bor, og der skal i den forbindelse som udgangspunkt lægges vægt på sigtedes folkeregisteradresse. Politiet skal således ikke i anledning af underretningspligten foranstalte nogen undersøgelse af, om sigtede reelt bor på sin folkeregisteradresse. Hvis politiet i forvejen har et sikkert kendskab til, at sigtede reelt bor et andet sted end på sin folkeregisteradresse, skal der dog lægges vægt på sigtedes reelle bopæl.

Politiet vil kun skulle videregive oplysningerne, når det må antages, at sigtede vil blive idømt ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri), § 291, stk. 2 (groft hærværk), eller for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende

stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Gerningen skal derudover være begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det vil bero på en konkret anklagerfaglig vurdering, hvilken sanktion sigtede kan forventes idømt, hvis denne findes skyldig.

For så vidt angår omfanget af underretningen bemærkes det, 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 almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, til udlejer, end hvad der er nødvendigt for at opnå formålet med underretningen.

Underretning skal gives på det tidspunkt, hvor politiet og anklagemyndigheden har grundlag for at vurdere, om betingelserne for underretning er opfyldt. Underretning skal ske så betids, at udlejer har mulighed for at fremsætte anmodning efter det foreslåede stk. 3. Underretning kan dog som nævnt undlades, hvis udlejerens anmodning efter stk. 1 er fremsat så sent, at det vil kunne forsinke tiltalerejsningen at underrette udlejer og give denne en frist til at fremsætte anmodning efter stk. 3.

Det foreslås i § 996 b, stk. 2, at udlejer og udlejers eventuelle ansatte og ledelse har tavshedspligt med hensyn til oplysninger, der modtages som led i en underretning efter stk. 1. Straffelovens §§ 152 og 152 c-152 f finder tilsvarende anvendelse.

Det indebærer, at de pågældende kan straffes for uberettiget videregivelse eller udnyttelse af oplysningerne. Strafferammen er bøde eller fængsel indtil 6 måneder, der dog under særligt skærpende omstændigheder kan stige til fængsel indtil 2 år, jf. straffelovens § 152.

Det foreslås i § 996 b, stk. 3, at udlejer, inden for en frist fastsat af politiet kan anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55. Udlejers anmodning skal være ledsaget af oplysning om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejerens udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse og indgives til politiet, der underretter retten herom.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at politiet i forbindelse med underretningen efter § 996 b, stk. 1, skal fastsætte en frist for udlejer til at fremsætte anmodning om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55. Ved fastsættelsen af fristen skal der tages hensyn til, at tiltalerejsningen ikke forsinkes i væsentligt omfang.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejerens anmodning om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens, skal indgives til politiet. Udlejerens anmodning skal være ledsaget af oplysning om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejerens ønsker lejerens udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse. Politiet vil efter bestemmelsen være forpligtet til at give retten besked om udlejerens anmodning i forbindelse med tiltalerejsningen.

Udlejer bør underrette politiet, såfremt de omstændigheder, hvorpå anmodningen hviler, ikke længere er til stede, herunder i det tilfælde, hvor lejerens i mellemtiden er fraflyttet lejemålet.

Det foreslås i § 996 b, stk. 4, at når udlejer har fremsat anmodning om udsættelse af lejerens efter det foreslåede stk. 3, og lejerens eller et medlem af lejerens husstand er dømt som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, sender retten straks dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejers anmodning.

Dette indebærer, at det alene vil være i tilfælde, hvor der idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at retten vil skulle sende straffedommen og oplysning om udlejers anmodning til fogedretten med henblik på udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning. Det forudsættes i den forbindelse, at retten sender dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejers anmodning, så snart dommen foreligger på skrift.

Fogedretten vil skulle behandle anmodningen om umiddelbar fogedforretning efter de almindelige regler herom i retsplejelovens kapitel 55. Rent praktisk vil fogedretten som det første skulle opkræve 750 kr. i retsafgift hos udlejerens, jf. retsafgiftslovens § 13. Udlejerens vil kunne opnå den hurtigst mulige sagsbehandling ved at betale retsafgiften, straks udlejerens modtager

opkrævningen, og ikke vente til kort før udløbet af den betalingsfrist, som fogedretten har fastsat.

Det forudsættes, at fogedretten, så snart fogedretten kan konstatere, at retsafgiften er betalt, går videre med behandlingen af udsættelsessagen. Det forudsættes endvidere, at fogedretten behandler sager om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Dette betyder i praksis, at fogedretssagen som udgangspunkt skal berammes inden for 14 dage efter at straffesagen er afgjort.

Betales retsafgiften ikke inden den frist, fogedretten har fastsat, anses udlejerens anmodning om udsættelsesforretning for bortfaldet, jf. retsafgiftslovens § 47. Udlejeren kan i et sådant tilfælde selv senere fremsætte en ny anmodning om udsættelsesforretning over for fogedretten, men det vil i givet fald være efter de almindelige regler og ikke i medfør af den foreslåede § 996 b. Når udlejeren anvender de almindelige regler og ikke den foreslåede § 996 b, vil udlejeren, før udlejeren henvender sig til fogedretten, skulle ophæve lejemålet over for lejeren.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2022.

Lovens bestemmelser vil kunne anvendes efter deres indhold fra lovens ikrafttræden også i verserende sager.

Den foreslåede mulighed for at ophæve et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, selv om straffedommen ikke er endelig, jf. lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.), vil således fra lovens ikrafttræden kunne anvendes efter sit indhold, også hvis straffedommen er afsagt før lovens ikrafttræden.

Den foreslåede mulighed for at få afgjort spørgsmålet om ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen, jf. lovforslagets § 2, nr. 2 og 3 (retsplejelovens § 685, stk. 2, og kapitel 89 a), vil ligeledes fra lovens ikrafttræden kunne anvendes efter sit indhold, også hvis sigtelse er rejst inden lovens ikrafttræden. Fra lovens ikrafttræden vil udlejeren kunne anmode politiet om underretning om, at der er rejst en relevant sigtelse mod en beboer i et lejemål, og politiet skal give sådan underretning, medmindre det i væsentligt omfang vil kunne forsinke, at der rejses tiltale, eller der foreligger

særlige omstændigheder. Der vil kunne være sager, der ved lovens ikrafttræden er nået så langt, at det vil forsinke tiltalerejsningen at underrette udlejer, og i så fald kan udlejer ikke anvende den foreslåede ordning, men udlejers mulighed for i forbindelse med straffesagen at anmode om ophævelse af lejemålet gælder i øvrigt også i sager, hvor der er rejst sigtelse før lovens ikrafttræden.

Den foreslåede regel om, at fogedretten tillader nødvendig bevisførelse i umiddelbare fogedforretninger om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet, jf. lovforslagets § 3, nr. 1 (retsplejelovens § 597, stk. 2, 3. pkt.), kan anvendes fra lovens ikrafttræden, også hvis lejemålet er ophævet før lovens ikrafttræden, herunder hvis anmodning om umiddelbar fogedforretning er fremsat før lovens ikrafttræden. Hvis anmodning om umiddelbar fogedforretning er fremsat før lovens ikrafttræden, er det dog en forudsætning, at der ved lovens ikrafttræden endnu ikke er taget stilling til spørgsmålet om bevisførelse i fogedretten. Hvis fogedretten allerede har truffet afgørelse herom i medfør af de tidligere gældende regler, skal spørgsmålet ikke behandles på ny, når der efterfølgende indføres nye processuelle regler, og dette gælder, selv om fogedforretningen stadig verserer ved lovens ikrafttræden.

Til § 5

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed.

Det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland, da hverken almenlejeloven, lejeloven eller retsplejeloven gælder for Færøerne og Grønland.