

## **UDKAST**

til

### **Forslag**

til

Lov om ændring af lov om rettens pleje og lov om leje af almene boliger

(Hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet)

### **§ 1**

I lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1445 af 29. september 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 1832 af 8. december 2020 og § 2 i lov nr. 1942 af 15. december 2020, foretages følgende ændringer:

1. 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 straffesagen efter reglerne i kapitel 89 a.«
2. Efter kapitel 89 indsættes i *sjette afsnit*:

#### »Kapitel 89 a

#### *Ophævelse af lejemål under straffesagen*

**§ 996 b.** Retten kan efter reglerne i dette kapitel i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse træffe afgørelse om ophævelse af et lejemål efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

**§ 996 c.** Inden der rejses tiltale mod en person, der bor i en almen bolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, underretter politiet den relevante boligorganisation om, at beboeren er sigtet for en sådan overtrædelse, 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 der foreligger særlige omstændigheder.  
*Stk. 2.* Ønsker boligorganisationen, at retten træffer afgørelse efter § 996 b, skal boligorganisationen inden to uger efter modtagelsen af politiets underretning oplyse politiet herom og om lejerens identitet.

*Stk. 3.* Ansatte og bestyrelsen hos en boligorganisation 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 på de ansatte og den bestyrelse, der er nævnt i 1. pkt.

**§ 996 d.** Anklagemyndigheden sender en kopi af anklageskriftet til boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, straks efter indledning af sagen. Retten indkalder de pågældende efter reglen i § 844, stk. 2.

*Stk. 2.* § 839, stk. 1 og 2, § 841, stk. 1, § 842, 1. pkt., og § 844, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse på anmodning om bevisførelse vedrørende ophævelse af et lejemål efter § 996 b.

§ 996 e. Udebliver boligorganisationen, afviser retten sagen.

*Stk. 2.* Har lejerens dokumenteret lovligt forfald, og er ingen mødeberettiget rettergangsfuldmægtig mødt for lejerens, udsættes sagen. I andre tilfælde kan sagen behandles i lejerens fravær.

§ 996 f. Rettens afgørelse kan kæres efter reglerne i kapitel 85. Kære kan kun undtagelsesvis tillægges opsættende virkning.

§ 996 g. Forsvareren bistår tiltalte ved behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b.

*Stk. 2.* Boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, kan møde ved rettergangsfuldmægtig efter reglerne i §§ 260-267.

*Stk. 3.* Retten kan give en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, og som opfylder de økonomiske betingelser efter § 325, fri proces, hvis den pågældende har behov for advokatbistand for retten.«

## § 2

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 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, 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, selv om straffedommen ikke er endelig.«
3. 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 udlejerens svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen og er fraflyttet eller blevet udsat.«

## § 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2021.

### *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. *Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*
    - 2.1.3. *Den foreslåede ordning*

- 2.2. *Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffesagen*
  - 2.2.1. *Gældende ret*
  - 2.2.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.2.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.3. *Forkyndelse for sagens parter og indlevering af bevismateriale*
  - 2.3.1. *Gældende ret*
  - 2.3.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.3.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.4. *Udeblivelse fra hovedforhandlingen*
  - 2.4.1. *Gældende ret*
  - 2.4.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.4.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.5. *Kære af rettens kendelse om ophævelse af lejemål*
  - 2.5.1. *Gældende ret*
  - 2.5.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.5.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.6. *Advokatbistand*
  - 2.6.1. *Gældende ret*
  - 2.6.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.6.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.7. *Videregivelse af oplysninger*
  - 2.7.1. *Gældende ret*
  - 2.7.2. *Justitsministeriets overvejelser*
  - 2.7.3. *Den foreslåede ordning*
- 2.8. *Udlejerens erstatnings- og genhusningspligt ved bortfald af grundlag for ophævelse*
  - 2.8.1. *Gældende ret*
  - 2.8.2. *Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*
  - 2.8.3. *Den foreslåede ordning*
- 3. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. *Klima- og miljømæssige konsekvenser*
- 7. *Forholdet til EU-retten*
- 8. *Forholdet til databeskyttelseslovgivningen*
- 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 lejeboliger.

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

Det er regeringens opfattelse, at der i dag kan gå lang tid, fra en kriminel beboer bliver dømt selv 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 smide kriminelle beboere ud af deres almene lejebolig i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for den utryghedsskabende kriminalitet.

Flere af folketingets partier har ligeledes udtrykt utilfredshed med, at det skal tage så lang tid at få udsat kriminelle af deres lejeboliger, når de f.eks. begår vold mod og truer andre beboere, og regeringen deler denne utilfredshed.

Nærværende lovforslag 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 almene bolig, når der begås tilpas grov og særlig utryghedsskabende kriminalitet. Til dette formål er lovforslaget bygget op omkring følgende elementer:

Politiet vil skulle underrette den relevante boligorganisation, når der mod en beboer, som bor i en almen bolig, rejses tiltalte for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet. Ved nærområdet forstås inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Politiet vil dog under særlige omstændigheder kunne undlade at videregive oplysningerne. Det kan f.eks. være, hvis efterforskningsmæssige hensyn taler imod videregivelsen af oplysningerne.

Boligorganisationen vil få en frist på to uger til at beslutte, om den ønsker at nedlægge påstand om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffesagen.

Hvis tiltalte idømmes ubetinget fængselsstraf m.v. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet, vil boligorganisationen få spørgsmålet om ophævelse af lejemålet behandlet i umiddelbar forlængelse af straffesagen af den samme dommer, der afsagde dom i straffesagen.

Som noget nyt vil der endvidere kunne ske ophævelse af lejemålet, selv om straffedommen ikke er endelig. Det betyder, at lejemålet kan ophæves, selv om straffedommen bliver anket.

Retten afgørelse om ophævelse af lejemålet vil skulle træffes ved kendelse. Kære af retten afgørelse vil som udgangspunkt ikke skulle tillægges opsættende virkning.

Hvis lejeren ikke fraflytter lejemålet frivilligt, vil fogedretten kunne udsætte lejeren efter retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse.

Skulle en højere retsinstans nå frem til et andet resultat i straffesagen, og grundlaget for ophævelse derved bortfalder, skal udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet lejeforholdet på baggrund af særbestemmelsen, og er fraflyttet eller blevet udsat med fogedens bistand.

Med forslagens vedtagelse etableres en ordening, hvor grov, utryghedsskabende kriminalitet medfører, at den kriminelle markant hurtigere end i dag vil kunne udsættes af sin almene bolig.

## **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 lejerens i en række nærmere opregnede tilfælde tilsidesætter god skik og orden.

Bestemmelserne omfatter bl.a. tilfælde, hvor lejerens udøver vold, trusler om vold eller chikane mod udlejerens, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der er efter bestemmelserne 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 lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de fornævnte personer.

Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den pågældende adfærd udøves af lejerens selv, medlemmer af lejerens husstand eller andre, som lejerens 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 udlejerens 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 almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, forudsætter som udgangspunkt, at lejerens forud for ophævelsen har modtaget en påmindelse fra udlejerens om at ophøre med den pågældende adfærd.

Udlejerens 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 udlejerens. Bestemmelserne er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde af særlig grove overtrædelser af god skik og orden.

Udlejerens 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 udlejerens 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 overtrædelse af §§ 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, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen 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 som udgangspunkt 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.

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. 9, jf. Folketingstidende 2000-01, tillæg A, side 7249, at det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven eller rockerborgsloven, altid skal betragtes som væsentligt. Det samme gør sig gældende for bemærkningerne til ophævelsesbestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, tillæg A, L 38 som fremsat, side 56.

Ophæver udlejer lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte lejemålet, jf. almenlejelovens § 92, stk. 1.

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

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

Lejer 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 afskåret fra at tillade anden bevisførelse i medfør af 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 lejers 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 Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet.

### **2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser**

Det tager efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse 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 vold eller trusler.

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 udlejeren at ophæve lejeforholdet, når lejereren 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 end dommen er endelig, og bestemmelsen således kan anvendes.

Da der efter retspraksis også sker ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 13, når lejereren misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, findes det af Indenrigs- og Boligministeriet ikke umiddelbart at forrykke på, hvornår grove overtrædelser af god orden i og omkring ejendommen, kan føre til ophævelse, ved at det foreslås at lade ophævelse kunne ske, selv om en straffedom afsagt af byretten ikke er endelig, for at der i disse særlige sager hurtigere kan sættes en stopper for utryghedsskabende adfærd i et boligområde.

Eksempelvis er der i GD 2019/11 V sket ophævelse i en almen lejebolig, uden at der har været støttet ret på en straffedom, uden at der forudgående har været afgivet påmindelse fra udlejeren til lejereren om at bringe den uønskede adfærd til ophør, og sagen har været indbragt direkte for fogedretten med henblik på lejerens udsættelse af boligen ved en umiddelbar fogedforretning.

### **2.1.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at ophævelse skal kunne ske, når lejereren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 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, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse,

og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, selv om straffedommen ikke er endelig, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt. (som affattet ved lovforslagets § 2, nr. 2), hvilket eksempelvis er tilfældet, hvis straffedommen ankes til højere retsinstans eller ankefristen ikke er udløbet.

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 udlejerens ophæve lejemålet og om nødvendigt herefter søge at lade lejeren udsætte med fogedens bistand ved en umiddelbar fogedforretning.

Den foreslåede ordning indebærer derudover, at ophævelse af lejemålet efter § 90, stk. 1, nr. 10, kan ske i umiddelbar forlængelse af en straffesag, når udlejerens efter politiets henvendelse ved tiltaletidspunktet har meddelt anklagemyndigheden, at denne ønsker at nedlægge påstand om ophævelse til behandling i umiddelbar forlængelse af straffesagen, jf. nedenfor under pkt. 2.2.3.

Det foreslås endvidere, at hvis grundlaget for ophævelse efterfølgende bortfalder som følge af anden afgørelse i straffesagen ved højere retsinstans, skal udlejerens svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og er fraflyttet eller blevet udsat, jf. almenlejelovens § 92, stk. 4 (som affattet ved lovforslagets § 2, nr. 3).

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

## **2.2. Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffesagen**

### **2.2.1. Gældende ret**

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.

Efter kapitel 89 kan den forurettede fremsætte begæring om påtale af borgerlige krav under en straffesag. Retsplejeloven indeholder ikke en definition af den forurettede, men det antages i almindelighed, at udtrykket skal fortolkes forholdsvis snævert, således at det kun omfatter de personer, som den pågældende strafbestemmelse tager sigte på at beskytte.

I praksis er det hovedsageligt forurettedes erstatningskrav mod den sigtede, der forfølges efter reglerne om adhæsionsprocessen.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan boligorganisationer ophæve lejemål, hvis en lejer eller medlemmer af lejerens husstand idømmes ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfolge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Der ses ikke i praksis at være eksempler på, at boligorganisationer har forsøgt at ophæve lejemål efter reglerne om adhæsionsprocessen. Det bemærkes hertil, at utryghedsskabende kriminalitet sjældent er rettet mod boligorganisationerne, der derfor ikke er forurettede i sagen, ligesom det sjældent er lejeren selv, men derimod medlemmer af lejerens husstand, der idømmes straf for utryghedsskabende kriminalitet. De gældende regler for adhæsionsprocessen er derfor uegnede til at inddrage spørgsmål om ophævelse af lejemål under straffesagen.



### **2.2.2. Justitsministeriets overvejelser**

Det tager efter Justitsministeriet opfattelse for lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere. Selv om sager om ophævelse af lejemål kan gennemføres i fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning, bliver sagerne ofte henvist til boligretten, hvor sagsbehandlingstiden er længere, da fogedretterne finder det betænkeligt at fremme sagerne under fogedretsprocessen. 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 lejerens 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 lejerens 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 retten, herunder fogedretten, en proportionalitetsvurdering, herunder i lyset af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet, familielivet og hjemmet. Selv om 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).

Justitsministeriet finder det derfor nødvendigt at ændre reglerne for sager om ophævelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, således at sagerne fremover skal behandles i umiddelbar forlængelse af straffesagen.

Det indebærer, at det vil være muligt at træffe en afgørelse i umiddelbar forlængelse af straffesagen med samme bevisførelse, som gælder for straffesager.

### **2.2.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at retten skal kunne behandle sager om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Rettens behandling af disse sager skal ske efter reglerne i det foreslåede kapitel 89 a i retsplejeloven.

Den foreslåede ordning indebærer, at en boligorganisation skal kunne nedlægge påstand om ophævelse af tiltaltes lejemål og få dette spørgsmål behandlet i umiddelbar forlængelse af rettens domsafsigelse i straffesagen. Det vil være op til boligorganisationen selv at føre proceduren om ophævelse af lejemålet.

Hvis den tiltalte idømmes ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, skal retten behandle spørgsmålet om ophævelse af lejemålet umiddelbart efter domsafsigelsen i straffesagen.

Anklageren kan forlade retten, når spørgsmålet om ophævelse af lejemål skal behandles. Hvis tiltalte ikke er lejer og ikke skal afgive forklaring under behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål, kan tiltalte ligeledes forlade retten, når dette spørgsmål skal behandles.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 1 og 2 (retsplejelovens § 685, stk. 2, og kapitel 89 a), og bemærkningerne hertil.

### **2.3. Forkyndelse for sagens parter og indlevering af bevismateriale**

#### **2.3.1. Gældende ret**

Straffesager indledes ved, at anklagemyndigheden indleverer et anklageskrift til retten, jf. retsplejelovens § 835, stk. 1. Anklagemyndigheden skal sende en kopi af anklageskriftet til tiltalte straks efter indlevering af anklageskriftet til retten, jf. § 835, stk. 2.

Når sagen er berammet, sørger retten for, at en indkaldelse med oplysning om tid og sted for hovedforhandlingen forkyndes for tiltalte med mindst 4 dages varsel, jf. § 844, stk. 2, 1. pkt. Retten kan dog fastsætte et kortere varsel, jf. § 844, stk. 2, 2. pkt.

Anklagemyndigheden skal anføre en frist for indleveringen af oplysninger om de beviser, som forsvareren agter at anvende, på anklageskriftet. Inden for denne frist skal forsvareren sende de dokumenter og andre synlige bevismidler, som forsvareren agter at anvende, til retten, samt en fortegnelse over de pågældende beviser, jf. § 839, stk. 1. Retten kan efter anmodning forlænge fristen, jf. § 839, stk. 2.

Hvis en af parterne vil modsætte sig modpartens bevisførelse, skal parten uden ophold forelægge sagen for retten til afgørelse, jf. § 841, stk. 1, 1. pkt. Inden retten træffer afgørelse, skal parterne så vidt muligt have lejlighed til at udtale sig mundtligt eller skriftligt, jf. § 841, stk. 1, 2. pkt.

Ønsker nogen af parterne at gøre brug af andre beviser end dem, der er anført i vedkommende parts bevisfortegnelse, eller vil parten frafalde at føre nogen af disse, eller ønsker parten et bevis optaget på anden måde end anført i bevisfortegnelsen, skal parten snarest muligt skriftligt meddele dette til retten og til modparten, jf. § 842, 1. pkt.

Vidner og skøns mænd, som skal afhøres under hovedforhandlingen, indkaldes i tide af retten, jf. § 844, stk. 4, 1. pkt. Er et vidne fængslet eller hensat i forvaring, sørger anklagemyndigheden for, at den pågældende bringes til retten, jf. § 844, stk. 4, 2. pkt.

#### **2.3.2. Justitsministeriets overvejelser**

Justitsministeriet finder det mest hensigtsmæssigt, at de gældende straffeprocessuelle regler om tilsendelse af anklageskrift, indkaldelse for retten og indlevering af bevismateriale i vidt omfang skal finde tilsvarende anvendelse for sager om ophævelse af lejemål efter den foreslåede § 996 b.

### **2.3.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at anklagemyndigheden sender en kopi af anklageskriftet til boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, straks efter indledning af sagen ved retten. Retten vil skulle indkalde de pågældende efter § 844, stk. 2, i retsplejeloven.

Det foreslås endvidere, at retsplejelovens § 839, stk. 1 og 2, § 841, stk. 1, § 842, 1. pkt., og § 844, stk. 4, skal finde tilsvarende anvendelse på anmodning om bevisførelse vedrørende ophævelse af et lejemål efter § 996 b.

Det foreslås dermed, at de gældende regler for sagens indledning, forkyndelse for sagens parter og indlevering af bevismateriale skal finde tilsvarende anvendelse ved behandlingen af spørgsmål om udsættelse af lejemål.

Den foreslåede ordning indebærer, at anklagemyndigheden sender en kopi af anklageskriftet til boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, straks efter indledning af sagen ved retten. Det vil skulle fremgå af anklageskriftet, at boligorganisationen agter at påstå lejemålet ophævet.

Den foreslåede ordning indebærer endvidere, at retten sørger for, at en indkaldelse med oplysning om tid og sted for hovedforhandlingen forkyndes for boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, med mindst 4 dages varsel. Retten kan dog fastsætte et kortere varsel.

Den foreslåede ordning indebærer endelig, at parterne i lejesagen vil skulle indlevere dokumenter og andre synlige bevismidler samt en fortegnelse over de beviser, som de ønsker at føre, inden udløbet af den frist, som anklagemyndigheden har anført på anklageskriftet.

Parterne i lejesagen er boligorganisationen og lejereren (lejerne, hvis der er flere lejere), hvad enten lejereren er tiltalt i sagen eller ej. Anklagemyndigheden er ikke part i lejesagen.

Hvis en af parterne i lejesagen vil modsætte sig modpartens bevisførelse eller en anmodning efter § 839, stk. 2, vil parten uden ophold skulle forelægge sagen for retten til afgørelse. Inden retten træffer afgørelse, skal parterne så vidt muligt have lejlighed til at udtale sig mundtligt eller skriftligt.

Ønsker nogen af parterne i lejesagen at gøre brug af andre beviser end dem, der er anført i vedkommende parts bevisfortegnelse, eller vil parten frafalde at føre nogen af disse, eller ønsker parten et bevis optaget på anden måde end anført i bevisfortegnelsen, skal parten snarest muligt skriftligt meddele dette til retten og til modparten.

Vidner, som skal afhøres under behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet, indkaldes i tide af retten. Er et vidne fængslet eller hensat i forvaring, sørger anklagemyndigheden for, at den pågældende bringes til retten.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (retsplejelovens § 996 d), og bemærkningerne hertil.

## **2.4. Udeblivelse fra hovedforhandlingen**

### **2.4.1. Gældende ret**

Sager om ophævelse af lejemål behandles i dag efter reglerne i retsplejelovens kapitel 21-57 a om den borgerlige retspleje.

Udebliver sagsøger fra hovedforhandlingen i en civil retssag, inden der er nedlagt påstand, afviser retten sagen ved en beslutning, der meddeles parterne, jf. retsplejelovens § 362, stk. 1, jf. § 360, stk. 1.

Udebliver sagsøgte fra hovedforhandlingen, afsiger retten dom efter sagsøgerens påstand, for så vidt denne findes begrundet i sagsfremstillingen og det materiale, der i øvrigt er fremkommet, jf. retsplejelovens § 362, stk. 1, jf. § 360, stk. 3.

Retten kan undtagelsesvis undlade at tillægge det virkning, at en part er udeblevet, jf. retsplejelovens § 360, stk. 7. Der tages herved navnlig hensyn til, om udeblivelsen må antages at skyldes lovligt forfald, om der i øvrigt må antages at foreligge undskyldende omstændigheder, eller om modparten ønsker sagen udsat.

### **2.4.2. Justitsministeriets overvejelser**

Justitsministeriet finder det hensigtsmæssigt, at de civilprocessuelle principper for udeblivelse med visse modifikationer finder tilsvarende anvendelse ved behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet.

Hvis boligorganisationen trods lovlig tilsigelse udebliver, bør sagen dog altid afvises. Den foreslåede ordning etablerer en særlig mulighed for, at en boligorganisation i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i en straffesag kan få behandlet spørgsmålet om ophævelse af lejemålet som følge af den idømte straf. Hvis boligorganisationen trods lovlig tilsigelse udebliver, bør boligorganisationen være henvist til de sædvanlige retsmidler umiddelbar fogedforretning og boligretssag.

Hvis lejereren udebliver, vil retten fortsat kunne behandle sagen, medmindre lejerens tilstedeværelse er nødvendig, herunder for, at retten på betryggende vis kan tage stilling til spørgsmålet om ophævelse.

### **2.4.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at retten skal afvise sagen, hvis boligorganisationen udebliver fra den mundtlige forhandling.

Hvis lejereren udebliver uden dokumenteret lovligt forfald, vil sagen som udgangspunkt kunne behandles i dennes fravær.

En behandling af ophævelsessagen vil således skulle fremmes, hvis sagen trods lejerens udeblivelse er tilstrækkeligt oplyst. Det forhold, at en forklaring fra lejereren kan være af betydning ved vurderingen af ophævelses-spørgsmålet, kan derfor ikke i sig selv medføre, at sagen udsættes. Der skal derfor være konkrete grunde i den enkelte sag til, at lejerens tilstedeværelse under

behandlingen vurderes at være nødvendig, og retten skal angive de konkrete grunde til, at sagen ikke findes at være tilstrækkeligt oplyst, i retsbogen.

Hvis lejerer har dokumenteret lovligt forfald, og der ikke mødt en mødeberettiget rettergangsfuldmægtig for lejerer, skal sagen udsættes.

Det forhold, at en lejer ikke har bidraget med oplysninger om forhold, der er relevante for vurderingen af ophævelsen af lejemålet, vil ikke i sig selv være tilstrækkeligt til, at retten kan undlade at fremme sagen.

Hvis retten derimod finder, at der er konkrete grunde til, at lejerens tilstedeværelse under behandlingen af lejesagen er nødvendig, kan retten beslutte, at sagen ikke kan fremmes i lejerens fravær. Det vil kunne tænkes at være tilfældet, hvis der mangler oplysninger om forhold, der er afgørende i relation til spørgsmålet om ophævelse af lejemål, herunder om ophævelsen vil være i strid med Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8.

Hvis lejerer har dokumenteret lovligt forfald, og der ikke er mødt en mødeberettiget rettergangsfuldmægtig for lejerer, skal sagen udsættes.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (retsplejelovens § 996 e), og bemærkningerne hertil.

## **2.5. Kære af rettens kendelse om ophævelse af lejemål**

### **2.5.1. Gældende ret**

Sager om ophævelse af lejemål behandles i dag efter reglerne i retsplejelovens kapitel 21-57 a om den borgerlige retspleje.

En dom kan ankes efter reglerne i retsplejelovens kapitel 36. Dommen kan fuldbyrdes, når fuldbyrdelsesfristen er udløbet, medmindre dommen forinden er anket. En dom, der er anket inden for ankefristen, kan ikke fuldbyrdes.

For adhæsiionsprocessen gælder, at et borgerligt krav under visse betingelser indgår i en anke vedrørende straffepåstanden, jf. retsplejelovens § 995. Rettens beslutninger vedrørende borgerlige krav kan ikke kæres, jf. retsplejelovens § 995, stk. 4.

Herudover kan rettens afgørelse af et borgerligt krav ankes særskilt i den borgerlige retsplejes former, når afgørelsen ville kunne ankes efter reglerne i den borgerlige retspleje, jf. retsplejelovens § 996.

### **2.5.2. Justitsministeriets overvejelser**

Justitsministeriet finder, at byrettens afgørelse om, hvorvidt lejemålet skal ophæves, bør kunne appelleres til landsretten. Der er tale om den endelige afgørelse af spørgsmålet, og rettens kendelse vil om nødvendigt kunne tvangsfuldbyrdes i fogedretten, som ikke vil kunne efterprøve afgørelsens rigtighed.

Justitsministeriet finder, at appel bør ske efter reglerne om kære i straffesager.

Justitsministeriet finder, at det er vigtigt, at fjernelsen af en lejer som følge af lejerens eller et medlem af husstandens utryghedsskabende kriminalitet som udgangspunkt ikke forsinkes på grund af, at lejeren kærer rettens afgørelse om ophævelse af lejemålet.

Kære af rettens afgørelse i sådanne sager bør derfor fremover som altovervejende hovedregel ikke tillægges opsættende virkning.

Den manglende opsættende virkning skal ses i lyset af forslaget om, at udlejerens skal svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet og er fraflyttet eller blevet udsat, hvis grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af afgørelse ved højere retsinstans, jf. pkt. 2.8. nedenfor.

### **2.5.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at rettens afgørelse om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet skal kunne kæres efter reglerne i retsplejelovens kapitel 85 om kære til højere ret.

Det foreslås endvidere, at kære kun undtagelsesvis skal kunne tillægges opsættende virkning.

Den foreslåede ordning indebærer, at kæremål som altovervejende hovedregel ikke vil skulle tillægges opsættende virkning.

Boligorganisationen vil således have krav på, at lejeren fraflytter straks efter afsigelsen af en kendelse om ophævelse af lejemålet, medmindre retten undtagelsesvis har tillagt en kære opsættende virkning. Hvis lejeren ikke fraflytter frivilligt, vil boligorganisationen endvidere i givet fald kunne anmode fogedretten om at tvangsfuldbyrde kendelsen. Udsættelsesforretningen i fogedretten vil i givet fald heller ikke skulle afvente en eventuel kære af kendelsen om ophævelse af lejemålet. Da grundlaget for udsættelsesforretningen vil være en kendelse, hvis rigtighed ikke kan efterprøves i fogedretten, vil der desuden som altovervejende hovedregel heller ikke være grundlag for at tillægge en eventuel kære af fogedrettens afgørelse om udsættelse opsættende virkning.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (retsplejelovens § 996 f), og bemærkningerne hertil.

## **2.6. Advokatbistand**

### **2.5.1. Gældende ret**

Den, der sigtes for en forbrydelse, er berettiget til at vælge en forsvarer til at stå sig bi i overensstemmelse med reglerne i retsplejelovens kapitel 66 om sigtede og dennes forsvar.

Hvis sigtede ikke selv vælger en forsvarer, eller hvis den valgte forsvarer udebliver, kan retten beskikke en forsvarer for sigtede.

I civile sager kan en part lade en anden møde for sig i retten som rettergangsfuldmægtig, jf. retsplejelovens § 260. Advokater er som udgangspunkt eneberettigede til at møde som rettergangsfuldmægtige.

Dog kan bl.a. en person, som er beslægtet eller besvogret med en part i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen så nær som søskendebørn eller er partens ægtefælle, adoptiv- eller plejeforælder,

adoptiv- eller plejebarn, eller en person, som hører til samme husstand som parten, møde som rettergangsfuldmægtig, jf. § 260, stk. 3, nr. 2 og 3.

Den, der uden at være advokat møder som fuldmægtig for parten, må være over 18 år og uberygtet, jf. § 261, stk. 1.

Retten har på embeds vegne at afvise personer, der ikke er berettigede til for den at give møde for andre, og at tilbagevise processkrifter fra andre end parten og de foran nævnte mødeberettigede personer, jf. § 261, stk. 2.

En rettergangsfuldmægtigs handlinger eller undladelser er, for så vidt som de falder inden for bemyndigelsens grænser, lige så bindende for parten, som om de var foretagne af denne selv, jf. § 263, stk. 1.

Dog kan tilståelser eller andre erklæringer om det faktiske i sagen, som fremkommer under de mundtlige forhandlinger, tilbagekaldes eller berigtiges af parten selv, når dette sker straks og umiddelbart efter, at partens rettergangsfuldmægtig har talt, jf. § 263, stk. 2.

Rettergangsfuldmægtigens bemyndigelse til at handle for en part ophæves i forhold til modparten ikke derved, at parten er død, kommet under konkurs eller har mistet sin myndighed til at råde over sagen, ej heller derved, at parten er blevet myndig til selv at råde over processen, men kun ved en tilkendegivelse til modparten om befuldmægtigelsens ophør, jf. § 264.

Retten påser på embeds vegne, at den, der møder som rettergangsfuldmægtig for en part, er befuldmægtiget hertil, jf. § 265, stk. 1.

Dog afkræves der ikke på embeds vegne advokater bevis for, at de er befuldmægtigede for parten, og når deres befuldmægtigelse benægtes af modparten, kan de forlange udsættelse for at tilvejebringe det fornødne bevis, jf. § 265, stk. 2.

Andre rettergangsfuldmægtige end advokater må være i stand til straks for retten og modparten at føre bevis for befuldmægtigelsen, da de ellers straks kan afvises, jf. § 265, stk. 3.

Når en i øvrigt til at møde for en part berettiget person erklærer at ville varetage partens sag og forpligte sig til at tilvejebringe dennes billigelse, og ingen anden giver møde for parten, kan han, når sådant kan ske uden væsentlig ulempe, af retten stedes hertil enten mod eller uden sikkerhedsstillelse. Den pågældende har da inden næste retsmøde eller dog inden en anden af retten bestemt frist at tilvejebringe partens godkendelse af hans handlinger; i modsat fald afvises han og har at tilsvare modparten de ved retsmøderne foranledigede omkostninger så vel som muligt tab ved sagens forhaling, jf. § 266.

Om end en part i øvrigt lader sin sag udføre ved en rettergangsfuldmægtig, er han dog ikke udelukket fra selv at ytre sig under den mundtlige forhandling, umiddelbart efter at hans rettergangsfuldmægtig har talt, jf. § 267.

### **2.5.2. Justitsministeriets overvejelser**

Justitsministeriet finder det mest hensigtsmæssigt, at forsvareren i de tilfælde, hvor tiltalte også er lejer, også repræsenterer tiltalte ved behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.

For så vidt angår boligorganisationerne og lejere, der ikke er tiltalt i straffesagen, findes det mest hensigtsmæssigt, at de gældende regler for rettergangsfuldmægtige i civile sager skal finde anvendelse.

### **2.5.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at forsvareren skal bistå tiltalte ved behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål i de sager, hvor tiltalte også er lejer.

For boligorganisationerne og lejere, der ikke er tiltalt i straffesagen, foreslås det, at de gældende regler i retsplejelovens §§ 260-267 om rettergangsfuldmægtige skal finde anvendelse.

Det foreslås videre, at retten skal kunne give en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, og som opfylder de økonomiske betingelser efter retsplejelovens § 325, fri proces, hvis den pågældende har behov for advokatbistand for retten.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (retsplejelovens § 996 g), og bemærkningerne hertil.

## **2.7. Videregivelse af oplysninger**

### **2.5.1. Gældende ret**

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 nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde.

Oplysningerne omfatter domme og vedtagne bødeforlæg.

Betingelserne for videregivelse af oplysningerne vil i en række tilfælde ikke være opfyldt på det tidspunkt, hvor oplysningerne om strafferetlige afgørelser foreligger, og det ses derfor i praksis, at oplysninger, der kunne medføre ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet, ikke videregives i tide.

### **2.5.2. Justitsministeriets overvejelser**

Det sker efter Justitsministeriets opfattelse for ofte, at boligorganisationerne ikke kommer i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for at kunne ophæve et lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet.

Som et led i regeringens initiativ om hurtigere udsættelse af lejeboliger skal det fremover være muligt at ophæve lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Det betyder, at boligorganisationerne skal underrettes om beboernes kriminelle adfærd på et tidligere tidspunkt end i dag, så de har mulighed for at varetage deres interesser under straffesagen.

### **2.5.3. Den foreslåede ordning**

Det foreslås, at politiet underretter relevante boligorganisationer, inden der rejses tiltale mod en person, der bor i en almen bolig, for utryghedsskabende kriminalitet, hvis det må antages, at



kriminaliteten vil kunne medføre ophævelse af det lejemål, hvor den pågældende bor. Underretning kan dog undlades, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Den foreslåede ordning indebærer, at politiet fremover som udgangspunkt vil være forpligtet til at videregive oplysninger om en sigtelse for utryghedsskabende kriminalitet til boligorganisationen i modsætning til i dag, hvor der alene er hjemmel til, at oplysninger om strafferetlige afgørelser kan videregives.

Politiet vil dog ikke være forpligtet til at videregive de pågældende oplysninger, hvis der foreligger særlige omstændigheder såsom f.eks. efterforskningsmæssige hensyn, der med vægt taler imod, at oplysningerne videregives.

Formålet med den foreslåede ordning er at sikre, at boligorganisationerne kommer i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for at kunne ophæve lejemålet efter reglerne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Den foreslåede ordning indebærer behandling af personoplysninger, idet politiet f.eks. i forbindelse med underretningen vil videregive oplysninger om den pågældende person, der er sigtet for at have overtrådt de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Der henvises i den forbindelse til pkt. 8 om forholdet til databeskyttelseslovgivningen.

Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2 (retsplejelovens § 996 c), og bemærkningerne hertil.

## **2.8. Udlejerens erstatnings- og genhusningspligt ved bortfald af grundlag for ophævelse**

### **2.8.1. Gældende ret**

I kapitel 5, der omhandler mangler ved boligen, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) beskrives en række tilfælde, hvor udlejerens skal svare erstatning til lejerens ved lejerens påkrav.

Dette er f.eks. tilfældet, når lejerens ikke kan overtage boligen på det aftalte overtagelsestidspunkt, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig, jf. § 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 svingagtigt. 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. § 20.

Endelig kan lejerens efter § 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 § 22, hvis lejerforholdet af andre grunde end de i § 21 nævnte bringes til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen.

Udlejerens pligt til genhusning indtræder, hvis lejerens opsiges, når ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, jf. § 85, stk. 1, nr. 1. Det samme gør sig gældende, når opsigelse sker som følge af, at en ejendom, som er beliggende i et

udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven), 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. § 86, stk. 2. Først og fremmest skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejereren 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 lejereren er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

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 efter loven foreligge et ansvarsgrundlag, hvorfor der vil være behov for særlig hjemmel i loven, hvis der skal etableres en særskilt erstatningspligt.

### **2.8.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser**

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at med den foreslåede ordning, hvorefter ophævelse af lejemålet kan ske i medfør af særbestemmelsen om utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet, når straffedommen ankes eller kendelsen om ophævelse kæres, vil det være nødvendigt at etablere en udtrykkelig pligt for udlejeren 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 fogedens bistand, når afgørelse ved retten i højere instans fører til, at grundlaget for ophævelsen bortfalder.

Udlejers ophævelse af lejeforholdet efter den foreslåede ordning kan enten fremmes ved, at der træffes afgørelse i umiddelbar forlængelse af straffesagen, hvor udlejeren har ønsket at få påstand om ophævelse medtaget, eller at ophævelse af lejeforholdet og lejerens udsættelse søges gennem en umiddelbar fogedforretning.

Eftersom udlejeren, når betingelserne i særbestemmelsen er opfyldt, vil have hjemmel til at ophæve lejeforholdet på tidspunktet for ophævelsen, så vil der ikke være et ansvarsgrundlag efter almindelige erstatningsretlige regler, og det er derfor nødvendigt at indføre en bestemmelse, der fastsætter udlejers pligt til at svare erstatning til lejereren.

### **2.8.3. Den foreslåede ordning**

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

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, aktiveres udlejers forpligtelse til at svare erstatning til lejereren for dennes økonomiske tab forbundet med ophævelsen, samt tilbyde lejereren

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 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.

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

Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 3 (almenlejelovens § 92, stk. 4), og bemærkningerne hertil.

### **3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

*[Afventer Justitsministeriets nærmere vurdering]*

### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

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.

Udlejere vil kunne risikere, at de forbereder en sag om ophævelse i medfør af ordningen, men at de ikke får prøvet spørgsmålet om ophævelse under ordningen, hvis beboeren idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel.

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

### **5. 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.

Endvidere kan borgere risikere at forberede sig på en sag om ophævelse af deres lejeforhold i medfør af ordningen, men ikke få prøvet spørgsmålet, hvis det tiltalte husstandsmedlem idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel.

### **6. Klima- og miljømæssige konsekvenser**

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

### **7. Forholdet til EU-retten**

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

## 8. Forholdet til databeskyttelseslovgivningen

Behandling af personoplysninger er i almindelighed reguleret af Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (databeskyttelsesforordningen) og lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordningen om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven gælder for behandling af personoplysninger, der helt eller delvist foretages ved hjælp af automatisk (elektronisk) databehandling, og for anden ikke-automatisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

Den behandling af personoplysninger, herunder oplysninger om strafbare forhold, som den foreslåede § 996 c vil foranledige for såvel politiet som den relevante boligorganisation, vil skulle ske inden for rammerne af databeskyttelsesforordningen og -loven.

Efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, må ikke-følsomme personoplysninger bl.a. behandles, hvis det er nødvendigt af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller udførelse af en opgave, som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt.

Endvidere følger det af databeskyttelseslovens § 8, stk. 1, at der for den offentlige forvaltning ikke må behandles oplysninger om strafbare forhold, medmindre det er nødvendigt for varetagelsen af myndighedens opgaver. Efter § 8, stk. 2, må oplysninger om strafbare forhold ikke videregives. Videregivelse kan dog bl.a. ske, hvis videregivelsen sker til varetagelse af private eller offentlige interesser, der klart overstiger hensynet til de interesser, der begrunder hemmeligholdelse, herunder hensynet til den, oplysningen angår. Efter § 8, stk. 3, må private behandle oplysninger om strafbare forhold, hvis den registrerede har givet sit udtrykkelige samtykke hertil, eller hvis det er nødvendigt til varetagelse af en berettiget interesse og denne interesse klart overstiger hensynet til den registrerede. Herudover kan der for den offentlige forvaltning og private behandles, herunder videregives, oplysninger om strafbare forhold, hvis betingelserne i databeskyttelseslovens § 7 er opfyldt.

Efter databeskyttelseslovens § 7, stk. 1, gælder forbuddet mod behandling af følsomme personoplysninger omfattet af databeskyttelsesforordningens artikel 9, stk. 1, ikke i tilfælde, hvor betingelserne for behandling af personoplysninger i databeskyttelsesforordningens artikel 9, stk. 2, litra a, c, d, e eller f, er opfyldt. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 9, stk. 2, litra f, kan følsomme oplysninger behandles, hvis det bl.a. er nødvendigt for, at et retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares.

For så vidt angår den behandling af ikke-følsomme personoplysninger som følge af den foreslåede ordning i forslaget § 996 c, stk. 1, vurderes det, at politiets behandling kan ske i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, ligesom boligorganisationen vil kunne behandle oplysningerne i henhold til forordningens artikel 6, stk. 1, litra f.

Med hensyn til oplysninger om de strafbare forhold vurderes det, at såvel politiets og boligorganisationens behandling vil kunne rummes inden for databeskyttelsesforordningens artikel 9, stk. 2, litra f, jf. databeskyttelseslovens § 8, stk. 5, hvorefter oplysninger kan behandles, hvis det bl.a. er nødvendigt for, at et retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares. Det bemærkes,

at bestemmelsen også omfatter behandling, der er nødvendig for, at en tredjemands retskrav kan fastlægges mv., jf. Justitsministeriets betænkning nr. 1565, del I – bind 1, side 201 ff. og side 227.

## 9. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 5. februar 2021 til den 5. marts 2021 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejdstilsynet, ATP-ejendomme, Bedre Psykiatri, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byfornyelsesrådet, Byggesocietetet, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Skatteborgerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Firmapensionskasser, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Institut for menneskerettigheder, KL (Kommunernes Landsforening), Kollegiekontorerne i Danmark, Kuben Byfornyelse Danmark, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, LO - Landorganisationen i Danmark, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Moderniseringsstyrelsen, Organisationen af Selvejende Institutioner, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De Hjemløses Landsorganisation, SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) By og Byg, SBS byfornyelse, Sind, Socialchefforeningen, Socialforskningsinstituttet, Socialpædagogernes Landsforbund, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Vestre Landsret og Ældreforum.

## 10. Sammenfattende skema

### Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	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 ]
Administrative konsekvenser 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	Risiko for at udlejer forbereder en sag om ophævelse i medfør af

	lejere i de i lovforslaget omhandlede situationer.	ordningen men ikke får prøvet spørgsmålet om ophævelse under ordningen, hvis beboeren idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Borgere vil kunne risikere at blive udsat af deres lejebolig, hvor grundlaget for udsættelsen efterfølgende falder bort.  Risiko for at borgere forbereder sig på en sag om ophævelse af deres lejemål i medfør af ordningen men ikke får prøvet spørgsmålet om ophævelse, hvis beboeren idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel.
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

Borgerlige retskrav på den sigtede, som følger af straffbare 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 straffesagen efter reglerne i det samtidigt foreslåede kapitel 89 a i retsplejeloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10 (som affattet ved lovforslagets § 2, nr. 2), kan udlejerens 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.

Den foreslåede ordning indebærer, at det som noget nyt vil være muligt for boligorganisationer at forfølge spørgsmål om ophævelse af lejemål som følge af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen.

Det vil skulle fremgå af anklageskriftet, at boligorganisationen agter at påstå ophævelse af lejemålet under straffesagen.

Hvis der kan ske ophævelse af lejemålet på baggrund af dommen i straffesagen, vil retten skulle behandle spørgsmålet om ophævelse umiddelbart efter domsafsigelsen i straffesagen.

Hvis dommen med sikkerhed ikke kan føre til lejemålets ophævelse i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder behandlingen af spørgsmålet om ophævelse. 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.

Det forudsættes, at der ved rettens berømmelse af straffesagen tages hensyn til tidsforbruget til at behandle spørgsmålet om ophævelse af lejemålet, dvs. der skal være plads i rettens kalender til umiddelbart efter domsafsigelsen at behandle spørgsmålet om ophævelse.

Det forudsættes imidlertid samtidig, at der ved berømmelsen af straffesagen ikke skal tages hensyn til, om boligorganisationens advokat, en ikke-tiltalt lejer eller en ikke-tiltalt lejers advokat kan møde på det forventede tidspunkt for domsafsigelsen. Hvis det uden forsinkelse af straffesagen er muligt også at tage hensyn hertil, kan retten konkret gøre det, men det forudsættes, at retten ikke er forpligtet til at tage hensyn til disse personers mulighed for at møde, hvis det vil forsinke straffesagen.

Hvis boligorganisationens advokat ikke kan møde, er boligorganisationen henvist til at møde selv, antage en anden advokat, tilbagekalde sin anmodning om ophævelse af lejemål under straffesagen eller udeblive. Hvis boligorganisationen udebliver, afviser retten sagen, jf. forslaget til § 996 e, stk. 1.

Hvis en ikke-tiltalt lejers advokat ikke kan møde, og der er tale om en beskikket advokat, skal retten beskikke en anden advokat for lejeren, som kan møde. Er der tale om en privat antaget advokat, er lejeren henvist til at møde selv, antage en anden advokat, møde ved en anden mødeberettiget rettergangsfuldmægtig eller udeblive. Hvis lejeren udebliver, kan sagen behandles i dennes fravær, jf. forslaget til § 996 e, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

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 under straffesagen.

Det foreslåede kapitel indeholder processuelle regler for ophævelse af lejemål under straffesagen.

Den foreslåede ordning gælder i straffesager i 1. instans, hvor der udarbejdes et anklageskrift. Tilståelsessager er dermed ikke omfattet.

Da der endvidere skal forventes en ubetinget fængselsstraf for overtrædelse af nærmere angivne bestemmelser i straffeloven eller af § 3 i lov om euforiserende stoffer, vil straffesager uden lægdommere ikke være omfattet.

Ordningen omfatter således straffesager i byretten, i hvilke lægdommere medvirker.

#### 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.

Boligorganisationer 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.

Typisk vil boligorganisationerne ikke være forurettet i sager om utryghedsskabende kriminalitet, og den tiltalte i sagen vil ikke nødvendigvis være lejer.

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

Det foreslås derfor i § 996 b, at retten i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse kan træffe afgørelse om ophævelse af lejemål efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

Den foreslåede ordning indebærer, at boligorganisationen under straffesagen kan nedlægge påstand om ophævelse af lejemål, når en beboer tiltales for utryghedsskabende kriminalitet.

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 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) 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.



Behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet vil skulle ske i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen. Behandlingen af spørgsmålet om leje vil dermed skulle ske samme dag som domsafsigelsen i straffesagen, og det forudsættes, at de to sager behandles af den samme dommer (domsmandssager) eller de samme dommere (nævningesager).

Indtil retten har afsagt kendelse, kan boligorganisationen tilbagekalde sin anmodning om ophævelse af lejemålet efter § 996 b.

Retten kan gå ud på, at lejemålet ophæves, eller at lejeren frifindes.

En kendelse om ophævelse af lejemålet kan fuldbyrdes i fogedretten, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 1, og indsigelse mod kendelsens rigtighed kan ikke gøres gældende under fuldbyrdelsen, jf. retsplejelovens § 501, stk. 2. I givet fald må lejeren kære kendelsen til landsretten, jf. forslaget til retsplejelovens § 996 f.

En kendelse om, at lejeren frifindes, kan kæres af boligorganisationen. Landsretten – og evt. efter 3. instansbevilling Højesteret – kan i givet fald komme frem til, at lejemålet ophæves.

En upåkæret afgørelse om, at lejeren frifindes, ligesom en frifindelse i landsretten (som ikke indbringes for Højesteret) eller i Højesteret, har bindende virkning for parterne (retskraft). Det vil således i givet fald være endeligt afgjort, at lejemålet ikke på grundlag af den afsagte byretsdom kan ophæves i medfør af § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.3. og 2.5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 996 c

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 nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde.

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.

Det foreslås i § 996 c, stk. 1, 1. pkt., at politiet, inden der rejses tiltale mod en person, der bor i en almen bolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, underretter den relevante boligorganisation om, at beboeren er sigtet for en sådan overtrædelse, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at politiet vil skulle underrette den relevante boligorganisation om sigtelsen. I modsætning til den gældende ordning vil der være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. nærmere det foreslåede 2. pkt.

Der vil alene skulle ske videregivelse af oplysningerne, når tiltalte er bosiddende i en almen bolig. Det vil i den forbindelse normalt være afgørende, hvor sigtede har folkeregisteradresse, og politiet skal ikke af hensyn til underretningspligten foretage nogen undersøgelse af sigtedes faktiske bopæl. Politiet vil imidlertid skulle undersøge, om sigtedes folkeregisteradresse er beliggende i en almen bolig.

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.

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.

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 end nødvendigt om personen, der er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, til den relevante boligorganisation for at opnå formålet med underretningen.

Det foreslås i § 996 c, stk. 1, 2. pkt., at politiet kan undlade at underrette boligorganisationen, hvis 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.

Det foreslås i § 996 c, stk. 2, at hvis boligorganisationen ønsker, at retten træffer afgørelse efter § 996 b, skal boligorganisationen inden to uger efter modtagelsen af politiets underretning oplyse politiet herom og om lejerens identitet

Oplysningen om, hvem der er lejer, er nødvendig for, at en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, i givet fald kan modtage en kopi af anklageskriftet og blive indkaldt af retten.

Er der flere lejere, skal boligorganisationen oplyse identiteten på begge eller alle lejere.

Det foreslås i § 996 c, stk. 3, at ansatte og bestyrelsen hos en boligorganisation 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 på de ansatte og den bestyrelse, der er nævnt i 1. pkt.

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

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.7.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 996 d

Straffesager indledes ved retten, når anklagemyndigheden indleverer anklageskriftet til retten, jf. retsplejelovens § 835, stk. 1. Anklagemyndigheden skal straks efter indlevering af anklageskriftet til retten sende en kopi til tiltalte.

Det foreslås i § 996 d, stk. 1, 1. pkt., at anklagemyndigheden skal sende en kopi af anklageskriftet til boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i straffesagen, straks efter indledning af sagen.

Det forudsættes, at anklageskriftet sendes til boligorganisationen og lejere, der ikke er tiltalt i straffesagen samtidig med, at anklageskriftet sendes til tiltalte, jf. retsplejelovens § 835, stk. 1. Det vil skulle fremgå af anklageskriftet, at boligorganisationen under straffesagen vil påstå lejemålet ophævet.

Efter retsplejelovens § 844, stk. 2, sørger retten for, at en indkaldelse med oplysning om tid og sted for hovedforhandlingen forkyndes for tiltalte med mindst fire dages varsel.

Det foreslås i § 996 d, stk. 1, 2. pkt., at retten indkalder boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i straffesagen, efter reglen i retsplejelovens § 844, stk. 2.

Det forudsættes, at disse parter i lejesagen indkaldes til det tidspunkt, hvor retten forventer at påbegynde behandlingen af ophævelsesspørgsmålet. Retten kan dog alternativt indkalde disse parter til et lidt tidligere tidspunkt, f.eks. 30 minutter tidligere, med henblik på om muligt at undgå ventetid, hvis dommen afsiges lidt tidligere end forventet. Der vil dog trods en indkaldelse af parterne til et tidligere tidspunkt kunne opstå ventetid, hvis der skal afgives forklaring af tredjemand, og denne først er indkaldt til et senere tidspunkt.

Det må generelt forventes, at det i praksis ikke vil kunne undgås, at der i nogle tilfælde vil være ventetid mellem domsafsigelsen og behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet, fordi dommen afsiges på et tidligere tidspunkt end forventet. Det vil heller ikke kunne undgås, at der i nogle tilfælde vil være ventetid for boligorganisationen og i givet fald en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, fordi dommen afsiges på et senere tidspunkt end forventet.

Det foreslås i § 996 d, stk. 2, at retsplejelovens § 839, stk. 1 og 2, § 841, stk. 1, § 842, 1. pkt., og § 844, stk. 4, skal finde tilsvarende anvendelse på anmodning om bevisførelse vedrørende ophævelse af et lejemål efter § 996 b.

Efter retsplejelovens § 839, stk. 1, skal forsvareren indlevere dokumenter, andre synlige bevismidler og en fortegnelse over de beviser, som forsvareren agter at føre, til retten, inden udløbet af den frist, som anklagemyndigheden har anført på anklageskriftet. Retten kan efter anmodning forlænge fristen, jf. § 839, stk. 2.

At bestemmelserne i retsplejelovens § 839, stk. 1 og 2, finder tilsvarende anvendelse i sager om ophævelse af lejemål, indebærer for det første, at forsvareren også skal gå frem efter disse

bestemmelser for så vidt angår bevisførelse vedrørende spørgsmålet om ophævelse af lejemål. Den tilsvarende anvendelse indebærer endvidere, at også boligorganisationen og i givet fald en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, skal gå frem efter disse bestemmelser med hensyn til de beviser, de ønsker at føre under rettens behandling af spørgsmålet om ophævelse af lejemål. Det forudsættes i den forbindelse, at en part, der ønsker, at en tiltalt, der ikke selv er lejer, skal afgive forklaring under behandlingen af dette spørgsmål, skal angive dette. Hvis boligorganisationen ønsker, at lejeren afgiver forklaring, skal det ligeledes angives. Det er derimod ikke et krav, at lejeren angiver, at den pågældende ønsker selv at afgive forklaring.

Hvis en af parterne vil modsætte sig modpartens bevisførelse eller en anmodning efter bl.a. § 839, stk. 2, skal parten efter retsplejelovens § 841, stk. 1, uden ophold forelægge sagen for retten til afgørelse. Inden retten træffer afgørelse, skal parterne så vidt muligt have lejlighed til at udtale sig mundtligt eller skriftligt.

Ønsker nogen af parterne at gøre brug af andre beviser end dem, der er anført i vedkommende parts bevisfortegnelse, eller vil parten frafalde at føre nogen af disse, eller ønsker parten et bevis optaget på anden måde end anført i bevisfortegnelsen, skal parten efter retsplejelovens § 842, 1. pkt., snarest muligt skriftligt meddele dette til retten og til modparten.

At bestemmelserne i § 841, stk. 1, og § 842, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse i sager om ophævelse af lejemål, indebærer for det første, at forsvareren også skal gå frem efter disse bestemmelser for så vidt angår bevisførelse vedrørende spørgsmålet om ophævelse af lejemål. Den tilsvarende anvendelse indebærer endvidere, at også boligorganisationen og i givet fald en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, skal gå frem efter disse bestemmelser.

Vidner, som skal afhøres under hovedforhandlingen, indkaldes i tide af retten, jf. § 844, stk. 4. Er et vidne fængslet eller hensat i forvaring, sørger anklagemyndigheden for, at den pågældende bringes til retten.

At bestemmelsen i § 844, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse i sager om ophævelse af lejemål, indebærer, at retten har ansvaret for at indkalde de personer, der skal afgive forklaring, til at møde under behandlingen af dette spørgsmål. Det forudsættes, at retten i tilfælde, hvor der skal afgives forklaring af mere end to personer, kan anmode boligorganisationen om en tidsplan for forklaringerne med henblik på at kunne fastsætte, hvilket tidspunkt de pågældende skal tilsiges til. Med tidsplan menes her en angivelse af, i hvilken rækkefølge de pågældende skal afgive forklaring, og af den forventede varighed af hver forklaring.

Hvis boligorganisationen ønsker, at en lejer, der ikke er tiltalt, afgiver forklaring, skal lejeren personligt indkaldes hertil, og det er således ikke tilstrækkeligt, at den pågældendes rettergangsfuldmægtig indkaldes.

Det er derimod ikke nødvendigt at indkalde en lejer, som er tiltalt i sagen, særskilt til at afgive forklaring under behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål. Det er tilstrækkeligt, at den pågældende er indkaldt til hovedforhandlingen af straffesagen og herunder til domsafsigelsen, og at det fremgår af anlageskriftet, at boligorganisationen agter under straffesagen at påstå lejemålet ophævet.

Retten kan tillade, at en person, som ikke fremgår af en anmodning eller bevisfortegnelse, afgiver forklaring som vidne, hvis den pågældende er til stede i retten. Betydningen af kravet om forudgående anmodning eller bevisfortegnelse er, at sagen som altovervejende hovedregel ikke skal

udsættes på yderligere bevisførelse, hvis en part har forsømt rettidigt at anmode om bevisførelse, men i stedet må afgøres på det foreliggende grundlag.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.3.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

#### Til § 996 e

Det foreslås i § 996 e, stk. 1, at retten afviser sagen, hvis boligorganisationen udebliver.

Det betyder, at hvis boligorganisationen trods lovlig tilsigelse ikke giver møde hverken som selvmøder eller ved en mødeberettiget rettergangsfuldmægtig, jf. herom forslaget til § 996 g, stk. 2, under behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet, skal retten altid afvise sagen. Dette gælder selv i tilfælde af lovligt forfald.

Boligorganisationen er herefter henvist til i givet fald at søge lejemålet ophævet ved de sædvanlige retsmidler, dvs. en umiddelbar fagedforretning og eventuelt en boligretssag.

Det foreslås i § 996 e, stk. 2, at sagen udsættes, hvis lejereren har dokumenteret lovligt forfald og ikke møder ved advokat eller anden mødeberettiget rettergangsfuldmægtig, og at sagen i andre tilfælde kan behandles i lejerens fravær.

Det betyder, at hvis lejereren har dokumenteret lovligt forfald og ikke er repræsenteret af forsvareren (lejereren er tiltalt i sagen) eller af en advokat eller anden mødeberettiget rettergangsfuldmægtig (lejereren er ikke tiltalt i sagen), skal sagen udsættes og parterne og eventuelle vidner indkaldes på ny til det nye tidspunkt.

Sagen skal også udsættes, hvis lejereren ikke er lovligt tilsagt og ikke giver møde hverken som selvmøder eller ved en mødeberettiget rettergangsfuldmægtig.

Hvis lejereren trods lovlig tilsigelse ikke giver møde hverken som selvmøder eller ved en mødeberettiget rettergangsfuldmægtig og ikke har dokumenteret lovligt forfald, kan sagen imidlertid behandles i lejerens fravær.

Udebliver en ikke-tiltalt lejer uden dokumenteret lovligt forfald, kan sagen om ophævelse af lejemål således fremmes i den pågældendes fravær. Det samme gælder, hvis en tiltalt lejer er dømt som udebleven, eller hvis tiltalte har forladt retten efter domsafsigelsen.

Hvis lejereren er tiltalt i sagen, skal forsvareren imidlertid repræsentere tiltalte også under denne del af sagen, jf. forslaget til § 996 g, stk. 1, og sagen kan kun behandles, hvis forsvareren er til stede. Hvis en beskikket forsvarer ikke er til stede på dette tidspunkt, herunder i tilfælde af lovligt forfald, kan retten beskikke en anden forsvarer for tiltalte, som kan give møde.

Hvis lejereren ikke er tiltalt i sagen, og retten har givet den pågældende fri proces, jf. forslaget til § 996 g, stk. 3, kan sagen endvidere kun behandles, hvis den beskikkede advokat er til stede. Hvis den beskikkede advokat ikke er mødt, herunder i tilfælde af lovligt forfald, kan retten beskikke en anden advokat for lejereren, som kan give møde.

Er det i et af disse tilfælde ikke muligt at beskikke en anden forsvarer henholdsvis advokat, som kan give møde, skal sagen udsættes og parterne og eventuelle vidner indkaldes på ny til det nye tidspunkt.

Bestemmelsen giver mulighed for, at sagen kan behandles i lejerens fravær, når denne er repræsenteret i retten eller ikke har dokumenteret lovligt forfald, medmindre lejerens tilstedeværelse er nødvendig, herunder for, at retten på betryggende vis kan tage stilling til spørgsmålet om ophævelse. Det forudsættes, at retten som det klare udgangspunkt benytter denne mulighed for at fremme sagen i lejerens fravær.

En behandling af ophævelsessagen vil således skulle fremmes, hvis sagen trods lejerens udeblivelse er tilstrækkeligt oplyst. Det forhold, at en forklaring fra lejereren kan være af betydning ved vurderingen af ophævelsesspørgsmålet, kan derfor ikke i sig selv medføre, at sagen udsættes. Der skal derfor være konkrete grunde i den enkelte sag til, at lejerens tilstedeværelse under behandlingen vurderes at være nødvendig, og retten skal angive de konkrete grunde til, at sagen ikke findes at være tilstrækkeligt oplyst, i retsbogen.

Det forhold, at en lejer ikke har bidraget med oplysninger om forhold, der er relevante for vurderingen af ophævelsen af lejemålet, vil således ikke i sig selv være tilstrækkeligt til, at retten kan undlade at fremme sagen.

Hvis retten derimod finder, at der er konkrete grunde til, at lejerens tilstedeværelse under behandlingen af lejesagen er nødvendig, kan retten beslutte, at sagen ikke kan fremmes i lejerens fravær. Det vil kunne tænkes at være tilfældet, hvis der mangler oplysninger om forhold, der er afgørende i relation til spørgsmålet om ophævelse af lejemål, herunder om ophævelsen vil være i strid med Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8.

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

#### Til § 996 f

Retsplejelovens kapitel 85 indeholder regler om kære til højere ret.

Det foreslås i § 996 f, 1. pkt., at rettens afgørelse efter § 996 b kan kæres efter reglerne i kapitel 85.

Det indebærer, at de gældende regler for kære efter retsplejelovens kapitel 85 også vil finde anvendelse for kære af rettens afgørelse om ophævelse af lejemål.

Efter § 969, stk. 2, medfører kæremål ikke opsættelse af beslutningens udførelse, medmindre det modsatte bestemmes enten af den ret, som har afgivet beslutningen, eller den ret, for hvilken kære rejses.

Det foreslås i § 996 f, 2. pkt., at kære af rettens afgørelse efter den foreslåede § 996 b kun undtagesvis kan tillægges opsættende virkning.

Med den foreslåede bestemmelse, vil kære af rettens afgørelse om ophævelse af lejemål efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger som altovervejende hovedregel ikke skulle tillægges opsættende virkning.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.5.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

## Til § 996 g

Efter retsplejelovens § 730, stk. 1, er den, der sigtes for en forbrydelse, berettiget til at vælge en forsvarer til at bistå sig i overensstemmelse med reglerne i retsplejelovens kapitel 66 om sigtede og dennes forsvar.

Hvis sigtede ikke selv vælger en forsvarer, eller hvis den valgte forsvarer udebliver, kan retten beskikke en forsvarer for sigtede, jf. retsplejelovens §§ 731-732.

I civile sager, kan en part lade en anden møde for sig i retten som rettergangsfuldmægtig, jf. retsplejelovens § 260, stk. 1. Advokater er som udgangspunkt eneberettigede til at møde som rettergangsfuldmægtige, jf. retsplejelovens § 260, stk. 2.

Brugen af rettergangsfuldmægtige er nærmere reguleret i retsplejelovens §§ 260-267.

Det foreslås i § 996 g, *stk. 1*, at forsvareren bistår tiltalte ved behandlingen af spørgsmål om ophævelse af lejemål efter § 996 b.

Det indebærer, at det hører til en valgt eller beskikket forsvarers pligter at bistå tiltalte under behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b, når tiltalte er part i dette spørgsmål, dvs. når tiltalte er lejer eller medlejer, eller når tiltalte skal afgive forklaring under behandling af spørgsmålet. Forsvareren skal herunder være til stede i retten under behandlingen af spørgsmålet og repræsentere tiltalte, herunder hvis tiltalte ikke selv er til stede. Dette gælder også, hvis tiltalte har været til stede tidligere under straffesagen, men har forladt retten før eller efter domsafsigelsen, men før behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b.

En beskikket forsvarers vederlag skal også dække forsvarerens bistand til tiltalte vedrørende dette spørgsmål. Det forudsættes, at retten tillægger forsvareren et samlet vederlag, der også dækker forsvarerens bistand vedrørende dette spørgsmål. Hvis behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b helt undtagelsesvis udsættes til en anden dag, kan retten dog tillægge forsvareren sædvanligt vederlag for forsvarerens arbejde med straffesagen i øvrigt og på et senere tidspunkt tillægge forsvareren et yderligere vederlag for forsvarerens bistand vedrørende spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b.

Det forudsættes, at landsretspræsidenterne, når der opnået et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag med behandlingen af disse sager, fastsætter retningslinjer for udmålingen af en beskikket forsvarers vederlag for bistand vedrørende spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b. Der vil f.eks. kunne fastsættes et standardsalær, som ud fra en gennemsnitsbetragtning dækker forsvarerens gennemsnitlige rimelige arbejde, herunder samtaler med klienten og forberedelse i øvrigt, vedrørende dette spørgsmål. Der vil i den forbindelse kunne gives mulighed for, at retten i særlige tilfælde kan fravige standardsalæret i op- eller nedadgående retning. Hvis det ud fra de indhøstede erfaringer vurderes relevant, vil der kunne fastsættes et forskelligt standardsalær i sager, hvor tiltalte som lejer eller medlejer er part i spørgsmålet om ophævelse af lejemålet, og i sager, hvor tiltalte alene skal afgive forklaring under behandlingen af spørgsmålet.

En beskikket forsvarers vederlag for bistanden vedrørende spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b er en del af sagsomkostningerne, som tiltalte skal betale, i det omfang tiltalte ved dommen er pålagt at betale sagens omkostninger. Er tiltalte ikke ved dommen pålagt at betale sagens omkostninger, afholdes vederlaget til en beskikket forsvarer endeligt af statskassen.

Der kan ikke som led i behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b tilkendes eller pålægges sagsomkostninger hverken for en part eller statskassen, jf. dog nedenfor om det foreslåede stk. 3.

Boligorganisationen afholder således altid selv endeligt udgifter til en eventuel advokat. En valgt forsvarers vederlag for bistand i forbindelse med behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b er tilsvarende udelukkende en sag mellem den valgte forsvarer og tiltalte, dog med forbehold for den særlige regel i retsplejelovens § 1007, stk. 2, der imidlertid i praksis har et yderst begrænset anvendelsesområde.

En lejer, der ikke er tiltalt, afholder ligeledes selv endeligt udgifter til en eventuel advokat, som lejeren har antaget. Lejeren kan dog efter det foreslåede stk. 3 efter omstændighederne få fri proces og dermed få beskikket en advokat, hvis vederlag afholdes endeligt af statskassen. Lejeren kan i den forbindelse også anmode om beskikkelse af en advokat, som lejeren har valgt, jf. retsplejelovens § 333, stk. 3.

Det foreslås i § 996 g, stk. 2, at boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, kan møde ved rettergangsfuldmægtig efter reglerne i §§ 260-267.

Der henvises til pkt. 2.6.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger for en nærmere gennemgang af bestemmelserne i §§ 260-267.

Det foreslås i § 996 g, stk. 3, at retten kan give en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, og som opfylder de økonomiske betingelser efter § 325, fri proces, hvis den pågældende har behov for advokatbistand for retten.

Forslaget indebærer, at retten kan give fri proces med de virkninger, som fremgår af retsplejelovens kapitel 31. Retten kan også anvende reglen i retsplejelovens § 331, stk. 2, om delvis fri proces. Af kapitel 31's betingelser for at give fri proces er det derimod kun de økonomiske betingelser, der finder anvendelse.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.6.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

## *Til § 2*

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 oplistede 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 lejeren 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, oplystes den adfærd, der kan medføre, at der gennem beboerklagenævnet kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejerer 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 lejerer 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 lejerer, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer, når lejerer udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj, når lejerer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer, når lejerer 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 lejerer 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 lejerer har udøvet adfærd oplyst i § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, og når udlejerer forinden har afgivet påmindelse til lejerer om at bringe adfærden til ophør, jf. § 82, stk. 2.

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

Ved det betingede lejeforhold efter § 82, stk. 1, nr. 1, forstås, at lejeforholdet gøres betinget således, at der, hvis lejerer 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 lejerer 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 lejerer 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 udlejerens overtrædelse af pligten efter 1. pkt. til at sikre god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold.

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 udlejerens ikke afhjælper en væsentlig mangel, og § 20 omhandler lejerens mulighed for at kræve erstatning af udlejerens, hvis det lejede 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.

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

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

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

Lejerens skal således sørge for, at pligten til at overholde de almindelig 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 lejerens har givet adgang til det lejede, herunder også ved fremleje, hvilket særskilt fremgår af § 67, stk. 2.

Det foreslås i lovforslaget § 2, nr. 1, at der i almenlejelovens § 80, stk. 1, 1. pkt., foretages en tilføjelse af § 90, stk. 1, nr. 10, til oplistningen af de bestemmelser om ophævelse, som udlejerens om fornødent skal ophæve lejeforhold efter for at sikre god orden i ejendommen.

Det foreslåede vil medføre, at det præciseres, at udlejerens, 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 lejerens eller et medlem af lejerens husstand.

Det følger af den gældende § 90, stk. 1, nr. 10, at ophævelse kan ske, når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for utryghedsskabende kriminalitet, og når 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 § 2, nr. 2, i lovforslaget (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.) vil ophævelse kunne ske efter bestemmelsen, selv om straffedommen ikke er endelig, jf. også bemærkningerne til § 2, nr. 2. Dette vil medføre, at ophævelse f.eks. kan ske, selv om straffedommen er anket til højere retsinstans eller ankefristen ikke er udløbet.

Som foreslået i § 2, nr. 3, i lovforslaget (almenlejelovens § 92, stk. 4), vil ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, når straffedommen ikke er endelig, medføre en procesrisiko for udlejeren. Efter det foreslåede vil udlejeren skulle svare erstatning 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 § 2, nr. 3.

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.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

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 forud for ophævelsen 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 når overtrædelsen 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 som udgangspunkt 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.

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

Det foreslås i lovforslagets § 2, nr. 2, at der i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, indsættes som 2. pkt., at ophævelse efter 1. pkt. kan ske, selv om straffedommen ikke er endelig.

Det foreslåede vil medføre, at udlejereren kan ophæve lejeforholdet i de tilfælde, hvor der ved retten er afsagt dom i straffesagen, og lejereren eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 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, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende – også selv om dommen f.eks. ankes til højere retsinstans, eller ankefristen endnu ikke er udløbet.

Udlejereren 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 dommen ikke er endelig, f.eks. hvis sagen ankes til Højesteret, eller ankefristen endnu ikke er udløbet.

Som foreslået i § 1, nr. 1, i lovforslaget (retsplejelovens § 685, stk. 2), kan ophævelse af sigtedes eller medlemmer af sigtedes husstands lejemål i medfør af § 90, stk. 1, nr. 10, forfølges i umiddelbar forlængelse af straffesagen efter reglerne i retsplejelovens kapitel 89 a (som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2).

Det foreslåede vil medføre, at politiet, inden der rejses tiltale mod en person, der bor i en almen bolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, underretter den relevante boligorganisation om, at beboeren er sigtet for en sådan overtrædelse, hvis det må antages, at lejemålet vil kunne ophæves efter § 90, stk. 1, nr. 10. Underretning kan dog undlades, hvis der foreligger særlige omstændigheder. Ønsker boligorganisationen, at retten træffer afgørelse om ophævelse, skal boligorganisationen inden to uger meddele politiet dette. Når det sker, kan retten efter reglerne i retsplejelovens kapitel 89 a i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse træffe afgørelse om ophævelse lejemålet efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10. Dette medfører, at det alene vil være i tilfælde, hvor der idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, at rettens vil træffe afgørelse om ophævelse af lejemålet, jf. også bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Som anført ovenfor kan udlejeren 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 m.v. 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 et domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer.

Udlejeren skal dermed som udgangspunkt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning. Det forudsættes i den forbindelse, at almenlejelovens § 107, stk. 3, finder anvendelse i sager, hvor der er sket ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, således at der i fogedretten er mulighed for – foruden dokumentbevis i form af domsudskrift fra straffesagen – at føre enkelte vidner, hvis det måtte skønnes nødvendigt.

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 respekt for bl.a. privatlivet og familielivet.

Det i lovforslagets § 2, 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 i sig selv afskærer fogedretten fra at fremme forretningen. Dette gælder også, hvis retten efter de foreslåede regler i retsplejelovens kapitel 89 a i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse træffer afgørelse om ophævelse lejemålet efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10.

Det bemærkes endvidere hertil, at det ved en umiddelbar fogedforretningen støttet på f.eks. opsamlingsbestemmelsen i den gældende almenlejelovs § 90, stk. 1, nr. 13 – hvorefter ophævelse

kan ske, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, hvilken bestemmelse f.eks. anvendes i tilfælde ved vold begået af lejerens eller et medlem af lejerens husstand – heller ikke foreligger krav om nogen endelig straffedom, endstige at forholdet er politianmeldt.

Som foreslået i § 2, nr. 3, i lovforslaget (almenlejelovens § 92, stk. 4), vil ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, når straffedommen ikke er endelig, medføre en procesrisiko for udlejerens, da udlejerens vil skulle svare erstatning til den lejer, der får ophævet sit lejerforhold og fraflytter eller udsættes, men hvor grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af afgørelse i straffesagen ved højere retsinstant, jf. også bemærkningerne til § 2, nr. 3.

Omvendt vil udlejerens, 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 lejerens kan foretages – og i bekræftende fald vil lejerens og dennes evt. husstand hurtigere kunne udsættes af boligen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.3. og 2.2.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Almenlejelovens § 92 indeholder en blanding af bestemmelser omkring lejerens fraflytning ved udlejerens ophævelse af lejeaftalen, lejerens erstatningspligt forbundet med lejerens udsættelse af boligen, udlejerens underretning af kommunen om, når der indgives anmodning til fogedretten om udsættelse af en lejer ved betalingsmisligholdelse, og endelig at udlejerens har en 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. Lejerens skal endvidere erstatte udlejerens ethvert tab, herunder lejetab og omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Det følger af almenlejelovens § 92, stk. 2, at indgiver udlejerens anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede på grund af betalingsmisligholdelse, skal udlejerens senest samtidig med anmodningens indgivelse til fogedretten underrette kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse.

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 lejerens.

Almenlejeloven indeholder herudover bestemmelser om erstatning, f.eks. hvor lejemålet er mangelfuldt, eller hvor lejerens, lejerens husstand eller andre, som lejerens 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 efter loven foreligge et ansvarsgrundlag, hvorfor der vil være behov for særlig hjemmel i loven, hvis der skal etableres en særskilt erstatningspligt.

Det foreslås i, 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 udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen og er fraflyttet eller blevet udsat, jf. lovforslagets § 2, nr. 3.

Det følger af den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 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, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Det i lovforslagets § 2, nr. 3 (almenlejelovens § 92, stk. 4), foreslåede skal sammenholdes med det i lovforslagets § 2, 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 § 2, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 2, nr. 3, vil medføre, at hvis udlejeren har ophævet lejeforholdet – under henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvilket indebærer, at lejeren eller et medlem af lejerens husstand er idømt ubetinget fængsel m.v. 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 m.v., vil udlejeren skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål efter bestemmelsen i nr. 10, jf. § 92, stk. 4.

De foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 1 og 2 (retsplejelovens § 685 og kap. 89 a), vil endvidere medføre, at udlejeren tilsvarende vil skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der – i medfør af den foreslåede ordning – i forlængelse af straffesagen har fået ophævet sit lejemål og efterfølgende 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 m.v.

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 udlejeren forpligtelse til at svare erstatning til lejeren for dennes økonomiske tab forbundet med ophævelsen, samt tilbyde lejeren genhusning.

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

Det foreslåede medfører endvidere, at kravene til udlejeren 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 lejeren skal tilbydes en passende bolig beliggende så tæt på det lejemål, som lejeren fik ophævet. Boligen kan dog godt være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

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

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.8.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2021.

Ændringsloven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, da hverken retsplejeloven eller almenlejeloven gælder for Færøerne og Grønland.



Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

**§ 1**

**§ 685.** Borgerlige retskrav på den sigtede, som følger af strafbare handlinger, kan forfølges i forbindelse med straffesagen, overensstemmende med de i kap. 89 givne nærmere regler.

I lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1445 af 29. september 2020, som ændret ved § 5 i lov nr. 1832 af 8. december 2020 og § 2 i lov nr. 1942 af 15. december 2020, foretages følgende ændringer:

**1.** 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 straffesagen efter reglerne i kapitel 89 a.«

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

»Kapitel 89 a

*Ophævelse af lejemål under straffesagen*

**§ 996 b.** Retten kan efter reglerne i dette kapitel i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse træffe afgørelse om ophævelse af et lejemål efter reglerne i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

**§ 996 c.** Inden der rejses tiltale mod en person, der bor i en almen bolig, for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, underretter politiet den relevante boligorganisation om, at beboeren er sigtet for en sådan overtrædelse, 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 der foreligger særlige omstændigheder.

*Stk. 2.* Ønsker boligorganisationen, at retten træffer afgørelse efter § 996 b, skal boligorganisationen inden to uger efter modtagelsen af politiets underretning oplyse politiet herom og om lejerens identitet.

*Stk. 3.* Ansatte og bestyrelsen hos en boligorganisation 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 på de ansatte og den bestyrelse, der er nævnt i 1. pkt.

**§ 996 d.** Anklagemyndigheden sender en kopi af anklageskriftet til boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, straks efter indledning af sagen. Retten indkalder de pågældende efter reglen i § 844, stk. 2. *Stk. 2.* § 839, stk. 1 og 2, § 841, stk. 1, § 842, 1. pkt., og § 844, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse på anmodning om bevisførelse vedrørende ophævelse af et lejemål efter § 996 b.

**§ 996 e.** Udebliver boligorganisationen, afviser retten sagen.

*Stk. 2.* Har lejerens dokumenteret lovligt forfald, og er ingen mødeberettiget rettergangsfuldmægtig mødt for lejerens, udsættes sagen. I andre tilfælde kan sagen behandles i lejerens fravær.

**§ 996 f.** Rettens afgørelse kan kæres efter reglerne i kapitel 85. Kære kan kun undtagelsesvis tillægges opsættende virkning.

**§ 996 g.** Forsvareren bistår tiltalte ved behandlingen af spørgsmålet om ophævelse af lejemål efter § 996 b.

*Stk. 2.* Boligorganisationen og en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, kan møde ved rettergangsfuldmægtig efter reglerne i §§ 260-267.

*Stk. 3.* Retten kan give en lejer, der ikke er tiltalt i sagen, og som opfylder de økonomiske betingelser efter § 325, fri proces, hvis den pågældende har behov for advokatbistand for retten.«

## § 2

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 og § 2 i lov nr. 2078 af 21. december 2020, foretages følgende ændringer:

**§ 80.** 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. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejers overtrædelse af denne pligt.

*Stk. 2-3. ---*

**§ 90.** Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

1-9) ---

10) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 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, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

11-13) ---

*Stk. 2-3. ---*

**§ 92. ---**

*Stk. 2-3. ---*

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, selv om straffedommen ikke er endelig.«

3. 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 og er fraflyttet eller blevet udsat.«