



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021 - 2380

Svar på spørgsmål 4 til lovforslag L 178 fra Preben Bang Henriksen (V) stillet den 16. maj 2022.

Doknr.
519628

Spørgsmål nr. 4:

Dato
25-05-2022

”Vil ministeren yde teknisk bistand til et ændringsforslag, som sikrer, at det i lovforslaget foreslåede ligeledes vil gælde for boligområder med privat udlejning?”

Svar:

Jeg skal indledningsvis bemærke, at adgangen til at ophæve et lejeforhold på baggrund af en straffedom for utryghedsskabende kriminalitet er den samme i private og almene lejeforhold. Lovforslaget ændrer ikke herved.

Jeg bemærker også, at den i lovforslaget indeholdte ændring, hvorefter fogedretten skal kunne tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet er berettiget, ligeledes vil finde anvendelse for både privat og almen udlejning.

Når lovforslaget primært tager sigte på de almene boligområder, er det fordi, problemerne med utryghedsskabende kriminalitet navnlig er observeret her. Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 1, har der i den almene boligsektor således været eksempler på, at kriminelle familier gennem interne opgør og øvrig utryghedsskabende kriminalitet har gjort hverdagen utryk for mange andre beboere i området. Boligorganisationer har følt sig magtesløse og efterspurgt yderligere værktøjer, så de groft kriminelle hurtigere kan blive sat ud. Værktøjer, som vi nu giver boligorganisationerne med dette lovforslag.

En udvidelse af alle elementer i den foreslåede ordning til også at omfatte private lejeforhold vil indebære, at den i lovforslaget indeholdte adgang til udveksling mellem politiet og udlejeren af personoplysninger om lejerens straffbare forhold – og derigennem udlejerens mulighed for at anmode retten i straffesagen om at sende sagen videre til fogedretten – vil gælde i forhold til alle udlejere. Det bemærkes i den forbindelse, at gruppen af private udlejere generelt er mere uens sammensat end gruppen af almene udlejere (boligorganisationer), idet den spænder fra udlejere af få boliger til udlejere af et stort antal boliger.

Med hensyn til de tilfælde, hvor straffesagen får et andet udfald i anken, således at grundlagt for ophævelsen af lejemålet bortfalder, er der med lovforslaget endvidere forsøgt fundet en balance mellem på den ene side hensynet til udlejerens behov for hurtigere udsættelse og på den anden side hensynet til lejerens retssikkerhed og behov for genopretning. Denne balance kommer i lovforslaget konkret til udtryk ved, at den almene udlejer i en sådan situation vil skulle betale erstatning til lejereren og tilbyde



genhusning. Da gruppen af private udlejere som nævnt er mere uens sammensat end gruppen af almene udlejere, og da lejeloven bl.a. som følge heraf ikke indeholder regler om genhusning, vil den omtalte balance ikke uden videre kunne overføres til private lejeforhold. En privat udlejer, som alene råder over en enkelt eller få lejeboliger, vil således – i modsætning til en almen boligorganisation – ikke nødvendigvis med mening kunne forpligtes til at tilbyde lejeren genhusning i den situation, hvor straffesagen måtte få et andet udfald i anken.

Samlet set er det på den baggrund min opfattelse, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at udvide alle elementer i den foreslåede ordning til også at omfatte den private udlejningssektor.

Et ændringsforslag til lovforslaget vil kunne formuleres således:

Ændringsforslag

til

Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om almene boliger m.v. og retsplejeloven

(Hurtigere udsættelse af lejere på baggrund af utryghedsskabende kriminalitet)

Ændringsforslag

Af ..., tiltrådt af: ...

Til titlen

1) Efter »lov om leje af almene boliger,« indsættes: »lov om leje,«

[Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af kriminelle lejere i private lejeboliger]

2) Efter § 1 indsættes som ny paragraf:

»§ 01«

I lov om leje, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

[Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af kriminelle lejere i private lejeboliger]

3) I § 182, stk. 1, nr. 10, indsættes som 2. pkt.:

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

[Ophævelse af lejeaftale kan ske, selv om straffedommen ikke er endelig]

4) I § 182 indsættes som stk. 3:



»Stk. 3. Ophævelse i medfør af stk. 1, nr. 10, kan i de tilfælde, hvor sagen oversendes fra retten til fogedretten i medfør af retsplejelovens § 996 b, stk. 5, ske uden forudgående meddelelse til lejerens.«.

[Der stilles ikke krav om ophævelsesskrivelse til lejer]

5) I § 184 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Bortfalder grundlaget for ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 10, som følge af endelig afgørelse ved højere retsinstans, skal udlejer svare erstatning for tab, som lejeren har haft som følge af ophævelsen.«.

[Udlejerens pligt til at svare erstatning, hvis grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af endelig afgørelse ved højere retsinstans. Udlejer vil – i modsætning til de almene boligorganisationer – efter forslaget ikke have pligt til at tilbyde genhusning.]

Til § 3

6) I det under nr. 2 foreslåede § 685, *stk. 2*, indsættes efter »§ 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger«: »eller § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje«.

[Ophævelse af sigtedes eller medlemmer af sigtedes husstands lejemål kan forfølges i umiddelbar forlængelse af en straffedom. Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af lejere i private lejeboliger]

7) Det under nr. 3 foreslåede § 996 b, *stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

»Efter anmodning fra en udlejer af en almen eller privat lejebolig underretter politiet udlejer om, at der er rejst sigtelse mod en person, der bor i en almen eller privat lejebolig, for overtrædelse i nærområdet af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger eller § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje, hvis det på det foreliggende grundlag skønnes sandsynligt, at sagen vil kunne resultere i en domfældelse som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, eller § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje. «.

[Udveksling mellem udlejer og politiet af personoplysninger om lejerens strafbare forhold. Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af kriminelle lejere i private lejeboliger]

8) I det under nr. 3 foreslåede § 996 b, *stk. 3, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger«: »eller § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje«.

[Udlejerens adgang til at anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren, hvis grundlaget herfor er til stede. Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af kriminelle lejere i private lejeboliger]

9) I det under nr. 3 foreslåede § 996 b, *stk. 5*, indsættes efter »§ 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger«: »eller § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje«.



[Rettens videresendelse af sagen til fogedretten. Konsekvens af, at lovforslaget udvides til også at omfatte udsættelse af kriminelle lejere i private lejeboliger]

Bemærkninger

Til nr. 1-9

Med de foreslåede ændringer udvides lovforslaget til også at omfatte lejere i private udlejningsboliger. De foreslåede bestemmelser svarer i indhold til de bestemmelser, som er foreslået i forhold til hurtigere udsættelse af lejere i den almene boligsektor.

Den under nr. 5 foreslåede ændring afskiller sig dog fra den foreslåede regulering i den almene sektor derved, at udlejeren ikke tilpligtes at tilbyde lejeren genhusning, men alene erstatning, hvis grundlaget for ophævelse efterfølgende bortfalder, fordi sagen får et andet udfald i anken. Dette skyldes, at der ikke i lejeloven er bestemmelser svarende til almenlejelovens bestemmelser om genhusning, hvilket bl.a. er begrundet i, at gruppen af private udlejere er mere uens sammensat end gruppen af almene udlejere. En privat udlejer, som alene råder over en enkelt eller få lejeboliger, vil således – i modsætning til en almen boligorganisation – ikke nødvendigvis med mening kunne forpligtes til at tilbyde lejeren genhusning i den situation, hvor straffesagen måtte få et andet udfald i anken.

Med venlig hilsen

Christian Rabjerg Madsen