

Forslag til

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

§ 1

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

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

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

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

3. I § 90 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Ophævelse i medfør af stk. 1, nr. 10, kan i de tilfælde, hvor sagen oversendes fra retten til fogedretten i medfør af retsplejelovens § 996 b, stk. 5, ske uden forudgående meddelelse til lejeren.«

4. I § 92 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Bortfalder grundlaget for ophævelse efter § 90, 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, og tilbyde genhusning efter kriterierne i § 86, stk. 2, til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen. Udlejerens forpligtelse til genhusning er betinget af, at lejeren inden ophævelsesgrundlagets bortfald er fraflyttet.«

§ 2

I lov om almene boliger mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021, som ændret ved § 1 i lov nr. 2157 af 27. november 2021 og § 2 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændring:

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

»Dog skal politiet efter anmodning fra en udlejer videregive oplysninger om strafferetlige domme omfattet af § 90, stk. 1, nr. 10, i almenlejeloven.«

2. I § 63 d, stk. 4, indsættes efter »stk. 1«: »og 2, 2. pkt.«.

§ 3

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1835 af 15. september 2021, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 291 af 8. marts 2022, foretages følgende ændringer:

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

»Støttes rekvirentens krav på, at en lejeaftale er blevet ophævet i medfør af § 182, stk. 1, nr. 10, i lov om leje eller § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, og angår kravet lejerens fraflytning af lejemålet, tillader fogedretten den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemålet var berettiget.«

2. I § 685 indsættes som stk. 2:

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

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

»Kapitel 89 a

Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffesager

§ 996 b. Efter anmodning fra en udlejer af en almen bolig underretter politiet udlejer om, at der er rejst sigtelse mod en person, der bor i en almen 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, 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. Underretning kan dog undlades, hvis der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse af oplysninger. En anmodning kan desuden afvises, hvis den ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang. Sker der på et senere tidspunkt påtaleopgivelse efter § 721 eller tiltalefrafald efter § 722, underretter anklagemyndigheden udlejer herom.

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

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

Stk. 4. En udlejers anmodning efter stk. 3 skal være ledsaget af oplysninger om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejeren ønsker lejerens udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse.

Stk. 5. Når udlejer har fremsat anmodning efter stk. 3, og lejerens eller et medlem af lejerens husstand ved dommen er dømt som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, sender retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejerens anmodning efter stk. 3.«

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1 Ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet uanset at der ikke foreligger en endelig 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 en straffedom samt politiets videregivelse af oplysninger til boligorganisationer
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Justitsministeriets overvejelser
 - 2.2.3. Den foreslåede ordning
 - 2.3. Udvidet mulighed for bevisførelse i fogedsager om udsættelse af lejere på grund af kriminalitet
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Justitsministeriets overvejelser
 - 2.3.3. Den foreslåede ordning
 - 2.4. Udlejerens erstatning- og genhusningspligt ved bortfald af grundlag for ophævelse
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.4.3. Den foreslåede ordning
3. Forholdet til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer
11. Sammenfattende skema

1. Indledning

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

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

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

Da problemerne navnlig er observeret i almene boligområder, tager lovforslaget primært sigte på at sætte ind heroverfor.

Med lovforslaget lægges der op til, at det fremover skal kunne gå hurtigere at få gennemført en udsættelse af en kriminel af dennes lejebolig, når der begås utryghedsskabende kriminalitet.

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

For det andet foreslås det, at udlejer allerede under en verserende straffesag før dommen skal kunne anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen oversender sagen til fogedretten med henblik på iværksættelse af en udsættelsesforretning mod lejeren.

For at udlejerens skal have praktisk mulighed herfor, foreslås det, at politiet efter anmodning fra udlejerens skal underrette udlejer om, at en lejer eller et medlem af lejerens husstand er sigtet for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet. Hvis der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse af oplysninger, vil videregivelse dog kunne undlades. En tilsvarende forpligtelse for politiet til at videregive oplysninger foreslås desuden indført for de tilfælde, hvor anmodningen først bliver fremsat efter afsigelsen af en straffedom, der kan danne grundlag for udsættelse. Politiet vil kunne afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang. Dette forslag angår alene almene boliger.

For det tredje foreslås det, at fogedretten som det klare udgangspunkt vil skulle tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i nærområdet er berettiget. Det betyder, at fogedretten som altovervejende hovedregel ikke længere vil kunne afvise at fremme de pågældende sager med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning. Med den foreslåede ordning vil udlejer dermed som klar hovedregel ikke længere være henvist til at anlægge sag mod lejeren ved boligretten for at få udsat denne af lejemålet. Dette forslag angår både almene og private lejeboliger.

Lovforslaget har således samlet set til formål at etablere en ordning, hvor den kriminelle – hurtigere end i dag – vil kunne udsættes af sin lejebolig på grund af utryghedsskabende kriminalitet.

2. Lovforslagets hovedpunkter

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

2.1.1. Gældende ret

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

Bestemmelsen omfatter bl.a. tilfælde, hvor lejeren udøver vold, fremsætter trusler om vold eller chikane mod udlejerens, dennes ansatte, lejere i ejen-

dommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der er efter bestemmelsen ligeledes tale om tilsidesættelse af god skik og orden, når lejerens adfærd er til fare for ejendommen, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materiale i det lejede, eller når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de førnævnte personer.

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

Når der er tale om et forhold af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, har udlejeren i visse tilfælde mulighed for bl.a. at ophæve lejemålet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7. En ophævelse efter bestemmelsen vil almindeligvis forudsætte, at lejeren forud for ophævelsen har modtaget en advarsel i henhold til almenlejelovens § 82, stk. 2, fra udlejeren om at ophøre med den pågældende adfærd.

Udlejeren kan desuden ophæve lejeaftalen, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 13. Bestemmelsen er i retspraksis typisk anvendt i tilfælde, hvor overtrædelsen af god skik og orden har været særligt grov.

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

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

Endvidere kan udlejeren i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er

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

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

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

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

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

Det er forudsat i forarbejderne til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, A, L 38 som fremsat, side 56-57, at det forhold, at lejerens eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en

ubetinget frihedsstraf for kriminalitet, som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, altid skal betragtes som væsentligt.

Ophæver udlejeren lejeaftalen, skal lejerens 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 udlejeren dog også mulighed for at få tvangsfuldbyrdet en ophævelse af en lejeaftale i fogedretten, hvis udlejeren kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

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

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

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

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

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser

Det tager ofte for lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, hvilket kan have store konsekvenser for de øvrige beboere i området, herunder ikke mindst ofrene for de kriminelles lovovertrædelser.

Ved lov nr. 1322 af 27. november 2018 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller 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 udlejerens at ophæve lejeforholdet, 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, 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 skulle kunne ske en hurtigere ophævelse af lejemålet og om nødvendigt udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning. Bestemmelsen har imidlertid ikke haft den ønskede virkning om at gøre tiden fra kriminel handling til udsættelse markant kortere, hvilket bl.a. skyldes, at der ved anke af straffedommen kan gå lang tid, før dommen er endelig og dermed kan danne grundlag for en udsættelse af et lejemål.

Der kan i den forbindelse henvises til, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra byretsdom til endelig afgørelse i højere instans i 2020-2021 var 297,3 dage for så vidt angår de strafbestemmelser, der er angivet i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger. Det bemærkes, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ikke er afgrænset til kriminalitet, der er begået i nærområdet, idet en sådan afgrænsning ikke er teknisk mulig at foretage. Samtidig indgår verserende ankesager og afgørelser, hvor ankefristen endnu ikke er overskredet, ikke. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid afspejler derfor ikke nødvendigvis den faktiske sagsbehandlingstid i de straffesager, som ligger til grund for de ophævelsessager, som lovforslaget angår, men indikerer ikke desto mindre, at der i dag kan gå lang tid, fra der falder dom i byretten, til der falder endelig dom i højere instans.

Det er således fortsat Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at personer, der begår utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl, ikke kan udsættes af deres lejemål med den fornødne hurtighed. Dette kan bidrage til utryghed i området – både i forhold til de personer, der er ofre for den utryghedsskabende kriminalitet, og i forhold til øvrige beboere – som kan præge området i en længere periode. Der er bl.a. set eksempler herpå i boligområdet

Motalavej, som har været præget af uroligheder forårsaget af lejere bosat i området, hvilket har bidraget til, at de øvrige beboere har følt sig utrygge.

Efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse er der derfor behov for at iværksætte yderligere tiltag for at sikre, at personer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet, hurtigt kan udsættes, så trygheden i området genskabes. Der lægges med lovforslaget derfor op til at indføre mulighed for at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, selvom straffedommen ikke er endelig.

Efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse sikres lejeren i tilstrækkeligt omfang, når der samtidig indføres en pligt for udlejeren til at betale erstatning og tilbyde genhusning til en lejer, som har fået sit lejemål ophævet på grundlag af en straffedom, der ikke var endelig, og hvor den endelige dom i straffesagen ikke giver grundlag for at ophæve lejemålet. Der henvises herom til pkt. 2.4 nedenfor.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at ophævelse og udsættelse af et lejemål på grundlag af utryghedsskabende kriminalitet, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, fremover som udgangspunkt skal kunne ske allerede på det tidspunkt, hvor der ved byretten er afsagt dom i straffesagen, selvom denne dom ikke er endelig, fordi ankefristen ikke er udløbet eller fordi sagen er anket til landsretten, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Den foreslåede ordning indebærer således, 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 udlejeren ophæve lejemålet, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Udlejeren kan efter det foreslåede tilsvarende som udgangspunkt ophæve lejeforholdet, hvis der ved byretten enten er sket frifindelse eller er idømt en straf, der er mildere end ubetinget fængsel eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, når der efter anke af byrettens dom til landsretten her idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, og betingelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, i øvrigt er opfyldt. Ophævelse i denne situation vil således

kunne ske, selvom landsrettens dom endnu ikke er endelig, fordi der er ansøgt om Procesbevillingsnævnets tilladelse, eller fordi sagen med Procesbevillingsnævnets tilladelse er anket til Højesteret, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Der skal således foretages en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig EMRK artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet, herunder skal det vurderes, om ophævelse og udsættelse af lejemålet kan ske, selv om straffedommen ikke er endelig.

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

Heroverfor vil navnlig kriminalitetens art og omfang, herunder varigheden af den fængselsstraf, som udsættelsen sker på baggrund af, kunne tale for, at der kan ske udsættelse af lejemål på baggrund af en ikke-endelig dom i straffesagen. Det samme gælder, hvis den pågældende tidligere er straffet for lignende kriminalitet begået tæt på den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

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

Baggrunden herfor er, at det ofte tager lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, hvilket kan have store konsekvenser for de øvrige beboere i området, herunder ikke mindst ofrene for de kriminelles vold eller trusler, og at hensigten med den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., er, at udlejerens derfor

skal kunne ophæve lejemålet uden at afvente en endelig dom i straffesagen. Hvis der i disse situationer træffes afgørelse om opsættende virkning af fogedrettens afgørelse, kan formålet med den foreslåede ordning blive svækket.

Fogedretten vil dog, som tilfældet er i dag, ud fra en konkret vurdering efter retsplejelovens § 395, jf. 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning.

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

Som beskrevet i pkt. 2.4 nedenfor foreslås det endvidere, at hvis grundlaget for ophævelse efterfølgende bortfalder som følge af anden afgørelse i straffesagen ved højere retsinstant, skal udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold. Udlejers pligt til at tilbyde genhusning er dog betinget af, at lejeren på tidspunktet for grundlaget for ophævelsens bortfald er fraflyttet.

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

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

2.2.1. Gældende ret

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

Den utryghedsskabende kriminalitet, der oplystes i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, omfatter overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted), §§ 180

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

Efter retshåndhævelseslovens § 9 kan politiet og anklagemyndigheden behandle, herunder videregive, personoplysninger om bl.a. strafbare forhold, hvis det er nødvendigt for at forebygge, efterforske, afsløre eller retsforfølge strafbare handlinger eller fuldbyrde strafferetlige sanktioner, herunder for at beskytte mod eller forebygge trusler mod den offentlige sikkerhed.

Herudover kan behandling, herunder videregivelse og indsamling, af personoplysninger ske, hvis det opfylder betingelserne og kravene i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.

Efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, kan almindelige personoplysninger behandles, hvis det er nødvendigt af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt.

Efter databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra f, kan almindelige personoplysninger behandles, hvis det er nødvendigt for, at den dataansvarlige eller en tredjemand kan forfølge en legitim interesse, medmindre den registreredes interesser eller grundlæggende rettigheder og frihedsrettigheder, der kræver beskyttelse af personoplysninger, går forud herfor.

Efter databeskyttelseslovens § 8, stk. 2, nr. 2, kan myndigheder videregive oplysninger om strafbare forhold, hvis det sker til varetagelse af private eller offentlige interesser, der klart overstiger hensynet til de interesser, der begrundes hemmeligholdelse, herunder hensynet til den, oplysningen angår.

Efter lovens § 8, stk. 3, 2. pkt., kan private behandle oplysninger om strafbare forhold, hvis det er nødvendigt til varetagelse af en berettiget interesse og denne interesse klart overstiger hensynet til den registrerede.

Efter lovens § 8, stk. 5, kan myndigheder og private bl.a. behandle, herunder videregive og indsamle, oplysninger om strafbare forhold, hvis det er nødvendigt for, at et retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, jf.

databeskyttelseslovens § 8, stk. 5, jf. § 7, stk. 1, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 9, stk. 2, litra f.

Efter databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven kan politiet og anklagemyndigheden således efter omstændighederne behandle, herunder videregive, personoplysninger om bl.a. strafbare forhold, når det er nødvendigt, til andre formål end retshåndhævelsesformål, mens udlejere efter omstændighederne vil kunne modtage sådanne oplysninger til brug for en sag om ophævelse af et lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

Ud over de generelle databeskyttelsesregler kan politiet efter almenboliglovens § 63 d, stk. 1, videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til boligorganisationer, når oplysningerne vedrører forhold, som en beboer har begået inden for eller med virkning i det boligområde, som den pågældende bor i, eller mod en ansat i boligorganisationen, og det må anses for nødvendigt som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde. Det fremgår dog af almenboliglovens § 63 d, stk. 2, at politiet ikke er forpligtet til at videregive oplysningerne efter stk. 1.

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

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

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

Sager om gennemtvungelse af besiddelseskrav som nævnt i retsplejelovens § 528, herunder sager om udlejers fraflytning af et lejemål, kan behandles i fogedretten efter retsplejelovens kapitel 55 om umiddelbare fogedforretninger uden forudgående behandling i boligretten.

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

Med hensyn til sager om udsættelse af lejemål i lejeforhold, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, følger det af henholdsvis lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, at det forhold, at det i henholdsvis lejeloven og almenlejeloven er bestemt, at tvister om boligforhold behandles i boligretten, ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en sådan udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning. Af forarbejderne fremgår det bl.a., at fogedretten med bestemmelserne som noget nyt vil have mulighed for undtagelsesvis at tillade, at udlejer fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejer har tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven eller almenlejeloven. Det fremgår endvidere, at bestemmelserne navnlig vil have betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen. Der henvises til Folketingstidende 2010-11, 1. samling, A, L 61 som fremsat, side 19 og 20.

Selvom ophævelsessagen kan oplyses inden for rammerne af retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2, kan fogedretten med henvisning til retsplejelovens § 597, stk. 3, afvise at fremme forretningen, i de tilfælde som er nævnt i retsplejelovens § 226, stk. 1 (sager af principiel karakter), eller hvis fogedretten i øvrigt finder det betænkeligt at fremme sagen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis ophævelsessagen nødvendiggør en stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningsspørgsmål.

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

2.2.2. Justitsministeriets overvejelser

Efter Justitsministeriets opfattelse tilsiger hensynet til udlejer og de øvrige beboere i ejendommen, at kriminelle beboere, der bliver dømt for utryghedsskabende kriminalitet, hurtigt med fogedrettens hjælp skal kunne tvunges til at fraflytte deres lejemål, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

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

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

Justitsministeriet finder det nødvendigt at indføre en forpligtelse for politiet til fremover efter anmodning at videregive oplysninger til udlejer af en almen bolig, når oplysningerne vedrører en sigtelse mod en person, der bor i en lejebolig, for overtrædelse i nærområdet af en eller flere af de bestemmelser, der er oplyst i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det på det foreliggende grundlag skønnes sandsynligt, at sagen vil kunne resultere i en domfældelse som nævnt i den pågældende bestemmelse.

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

Justitsministeriet finder det i den forbindelse nødvendigt at sikre, at udlejer og udlejerens eventuelle ansatte og ledelse underlægges en tavshedspligt med hensyn til oplysninger, der modtages som led i politiets videregivelse af oplysninger vedrørende en sigtet person eller en strafferetlig dom.

Justitsministeriet finder endvidere, at når der er rejst sigtelse mod en beboer, bør udlejer gennem politiet og retten kunne anmode om, at fogedretten gennemfører en udsættelsesforretning i umiddelbar forlængelse af, at beboeren i givet fald dømmes for utryghedsskabende kriminalitet. Efter Justitsministeriets opfattelse vil det kunne føre til en hurtigere udsættelse af kriminelle beboere, når udlejer allerede før en straffedom kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen i givet fald på udlejerens vegne anmoder fogedretten om at udsætte lejeren.

2.2.3. Den foreslåede ordning

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

Det foreslås endvidere, at politiet efter anmodning skal underrette udlejer om, at en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse i nærområdet af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvis det på det foreliggende grundlag skønnes sandsynligt, at sagen vil kunne resultere i en domfældelse som nævnt i den pågældende bestemmelse. Politiet vil kun skulle underrette udlejer om sigtelsen, hvis udlejer anmoder herom. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer.

Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der som udgangspunkt skal indeholde en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejeren udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejers bopælsadresse.

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

Det forudsættes, at oplysningerne om, at en beboer er sigtet for overtrædelse i nærområdet af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, skal videregives på det tidspunkt, hvor politiet og anklagemyndigheden har grundlag for at vurdere, om betingelserne for videregivelsen er opfyldt. Indgiver udlejer en anmodning på et tidspunkt, hvor

der (endnu) ikke er rejst sigtelse, vil anmodningen skulle afvises, og udlejerens vil skulle henvises til på et senere tidspunkt at fremsende en ny anmodning. Videregivelsen skal ske så betids, at udlejerens har mulighed for at fremsætte anmodning om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens ved en umiddelbar fogedforretning. Underretning kan dog undlades, hvis der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis politiet vurderer, at der er efterforskningsmæssige hensyn, der taler imod at videregive oplysningerne. Politiet kan i øvrigt afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang. Hvis udlejerens anmodning ikke indeholder oplysninger, der beskriver den episode, som udlejerens ønsker lejerens udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse, vil anmodningen således kunne afvises. Anmodningen vil give politiet mulighed for at identificere den relevante sag samt det præcise gerningssted og lejerens adresse. Herved sikres det også, at politiet alene videregiver oplysninger, der er relevante for boligorganisationen i relation til at vurdere spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.

Såfremt der på et senere tidspunkt måtte ske påtaleopgivelse efter retsplejelovens § 721 eller tiltalefrafald efter retsplejelovens § 722, underretter anklagemyndigheden udlejer herom.

Det foreslås endvidere, at udlejer kan anmode politiet om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejerens, jf. retsplejelovens kapitel 55, når en beboer idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der skal indeholde en beskrivelse af den episode, som udlejerens ønsker lejerens udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse. Indeholder begrundelsen ikke de pågældende oplysninger, kan politiet afvise anmodningen. Anmodningen til retten vil i praksis kunne videregives i selve anklageskriftet eller ved en selvstændig skrivelse til retten. Lejerens vil herefter modtage en indkaldelse til retsmøde af fogedretten. Det forudsættes, at fogedretten, så snart fogedretten kan konstatere, at retsafgiften er betalt, går videre med behandlingen af udsættelsessagen.

Det forudsættes, at fogedretten i de tilfælde, hvor fogedretten modtager anmodningen om udsættelse af lejerens fra retten, behandler sagerne om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Dette vil i praksis betyde, at fogedsagen som udgangspunkt skal berammes inden for 14 dage efter, at straffesagen er afgjort i 1. instans.

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

Det betyder, at de almindelige obligationsretlige principper, som gælder for behandlingen af lejeretlige ophævelsessager, hvorefter en ophævelse forudsætter en hæveerklæring afgivet af udlejer til lejer inden fogedrekvisitionen kan igangsættes, fraviges i de tilfælde, hvor lejeren eller et medlem af lejerenes husstand dømmes som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og udlejer anmoder om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen sender dommen til fogedretten med henblik på udsættelse af lejeren.

I de omhandlede tilfælde vil dommen blive oversendt til fogedretten, som vil foretage forkyndelse af fogedretsrekvisitionen over for lejeren. Lejeren vil derved få meddelelse om, at udlejer ønsker ophævelsen af lejeaftalen og udsættelsen af lejemålet gennemført ved fogedrettens hjælp og baggrunden herfor. Det er på den baggrund Justitsministeriets opfattelse, at en hæveerklæring ikke er nødvendig i disse tilfælde. Det er samtidig vurderingen, at den foreslåede fravigelse af kravet om hæveerklæring vil bidrage til en hurtigere og mere smidig udsættelsesproces, som er det bærende formål med lovforslaget.

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

om hæveerklæring fraviges således alene i de tilfælde, hvor udlejer anmoder om, at retten i forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen sender dommen til fogedretten.

Det foreslås i den forbindelse, at politiet efter anmodning skal videregive oplysninger til udlejer om strafferetlige domme, hvor der er sket domfældelse som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Politiet vil kun skulle videregive oplysninger om en strafferetlig dom, hvis udlejer anmoder herom. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer.

Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der som udgangspunkt bør indeholde en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejeren udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse.

Det forudsættes, at politiet ved underretning om en sigtelse eller videregivelse af oplysninger om strafferetlige domme til boligorganisationerne anvender Digital Post i forbindelse med fremsendelsen af oplysninger om en lejer. Politiet anvender allerede i dag Digital Post ved fremsendelse af fortrolige eller følsomme personoplysninger, herunder ved underretninger af boligselskaber i henhold til almenboliglovens § 63 d, stk. 1.

Det er vurderingen, at den foreslåede ordning med udveksling af personoplysninger mellem politiet og udlejere er i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesforordningens artikel 6. Desuden indeholder den foreslåede ordning ikke en fravigelse af databeskyttelseslovens § 8 og retshåndhævelseslovens § 9.

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven samt retshåndhævelsesloven, herunder de grundlæggende principper i forordningens artikel 5 og retshåndhævelseslovens § 4, også vil skulle iagttages, når der behandles personoplysninger i forbindelse med den foreslåede ordning.

Det foreslås slutteligt, at en udlejer og udlejerens eventuelle ansatte og ledelse underlægges tavshedspligt med hensyn til oplysninger, der modtages som led i politiets videregivelse af oplysninger vedrørende en sigtet person eller en strafferetlig dom.

Der henvises endvidere til lovforslagets § 2, nr. 1 og 2 (almenlejelovens § 63 d, stk. 2 og 4), og § 3, nr. 2 og 3 (retsplejelovens § 685, stk. 2 og § 996 b, stk. 1, 2 og 5) og bemærkningerne hertil.

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

2.3.1. Gældende ret

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

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

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

Sager om gennemtvungelse af besiddelseskrav som nævnt i retsplejelovens § 528, herunder sager om udlejers fraflytning af et lejemål, kan behandles i fogedretten efter retsplejelovens kapitel 55 om umiddelbare fogedforretninger uden forudgående behandling i boligretten.

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

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

boligretten. Der henvises til Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 863.

Med hensyn til sager om udsættelse af lejemål i lejeforhold, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, følger det af henholdsvis lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, at det forhold, at det i henholdsvis lejeloven og almenlejeloven er bestemt, at tvister om boligforhold behandles i boligretten, ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en sådan udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelserne bl.a., at fogedretten med bestemmelserne som noget nyt vil have mulighed for undtagelsesvis at tillade, at udlejerens fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven eller almenlejeloven. Det fremgår endvidere, at bestemmelserne navnlig vil have betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen. Der henvises til Folketingstidende 2010-11, 1. samling, A, L 61 som fremsat, side 19 og 20.

Selvom ophævelsessagen kan oplyses inden for rammerne af retsplejelovens § 597, stk. 1 og 2, kan fogedretten med henvisning til retsplejelovens § 597, stk. 3, afvise at fremme forretningen i de tilfælde, som er nævnt i retsplejelovens § 226, stk. 1 (sager af principiel karakter), eller hvis fogedretten i øvrigt finder det betænkeligt at fremme sagen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis ophævelsessagen nødvendiggør stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningsspørgsmål. Afviser fogedretten at udsætte lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, er udlejerens henvist til at anlægge sag mod lejeren ved boligretten.

Det er anført i forarbejderne til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, jf. Folketingstidende 2018-19, 1. samling, A, L 38 som fremsat, side 56-57, at udlejer som udgangspunkt vil kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt ved i fogedretten at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende boer. Det anføres videre, at udlejerens dermed normalt ikke skal føre yderligere bevis, og at udsættelse således vil kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning.

Østre Landsret har imidlertid i en kendelse af 29. november 2019 (TBB 2020.145) fundet, at det var betænkeligt at fremme en sag om ophævelse af

lejemål grundet utryghedsskabende kriminalitet under de omstændigheder, som forelå i sagen. Landsretten fandt efter en samlet vurdering af sagen, at bedømmelsen af, om betingelserne for ophævelsen af det konkrete lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, herunder den forudsatte proportionalitetsvurdering, var opfyldt, ikke med den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, var egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning.

2.3.2. Justitsministeriets overvejelser

Efter Justitsministeriets opfattelse tilsiger hensynet til udlejeren og de øvrige beboere i ejendommen, at kriminelle beboere, der bliver dømt for utryghedsskabende kriminalitet, hurtigt med fogedrettens hjælp skal kunne tvinges til at fraflytte af deres lejemål, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Selvom sager om ophævelse af lejemål kan gennemføres i fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning, bliver sagerne ofte afvist, da fogedretterne finder det betænkeligt at fremme sagerne i fogedretten. I disse tilfælde er udlejeren henvist til at anlægge sag mod lejeren ved boligretten, hvor sagsbehandlingstiden er længere. Ankes boligrettens dom, udskydes fuldbyrdelsen af dommen yderligere.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for hovedforhandlede boligretssager i 2021 var 17,5 måneder. Til sammenligning var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for såkaldt særlige fogedsager – hvori bl.a. sager, der behandles ved en umiddelbar fogedforretning, indgår – i 2021 1,9 måneder. Det skal understreges, at de gennemsnitlige sagsbehandlingstider er beregnet ud fra alle hovedforhandlede boligretssager henholdsvis alle særlige fogedsager. De gennemsnitlige sagsbehandlingstider afspejler derfor ikke nødvendigvis den faktiske sagsbehandlingstid i de ophævelsessager, som lovforslaget angår, hvilket det ikke er muligt at trække data på, men indikerer ikke desto mindre, at boligretssager generelt har en betydeligt længere gennemløbstid i retssystemet, end tilfældet er for fogedsager.

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 lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende

karakter for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Efter de forud herfor 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 lejereren 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 strafedommen. Bestemmelserne har imidlertid ikke haft den ønskede virkning, idet sagerne, som angivet ovenfor, ofte bliver afvist, hvorefter udlejeren er henvist til at anlægge sag mod lejereren ved boligretten.

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

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

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

2.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at fogedretten som det klare udgangspunkt vil skulle tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål er berettiget, når rekvirentens (udlejerens) krav støttes på, at lejemålet er blevet ophævet i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, eller almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10.

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

Formålet med den foreslåede ordning er at sikre, at fogedretten fremover tillader den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre sagen. Fogedretten vil således som altovervejende hovedregel ikke længere kunne afvise at fremme de pågældende sager med den begrundelse, at sagen ud fra den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten, ikke er egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

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

Fogedretten vil fortsat skulle nægte at fremme anmodningen efter retsplejelovens § 597, stk. 1, hvis udlejeren efter bevisførelsen ikke har godtgjort eller sandsynliggjort, at ophævelsen var berettiget i medfør af de nævnte bestemmelser i lejeloven eller almenlejeloven. Det er således udlejeren, der har bevisbyrden for, at grundlaget for ophævelse og udsættelse er til stede.

Fogedretten er allerede i dag kompetent til at behandle sager om ophævelse af lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10. Med den foreslåede ordning er der derfor ikke tale om, at fogedretten får kompetence til at behandle en ny type sager, som fogedretten ikke tidligere har kunnet behandle. Hvad angår det bevismæssige grundlag for fogedrettens afgørelse bemærkes, at den foreslåede ordning hviler på en grundlæggende og almindelig forudsætning om, at fogedretten træffer afgørelse, når sagen gennem de beviser, parterne har fremlagt, er tilstrækkeligt oplyst. Fogedretten vil fortsat i de tilfælde, som er nævnt i retsplejelovens § 226, stk. 1 (sager af principiel karakter), eller hvis fogedretten i øvrigt finder det betænkeligt at fremme sagen kunne afvise at fremme sagen efter retsplejelovens § 597, stk. 3. Dette vil dog som altovervejende hovedregel ikke længere kunne ske med henvisning til, at sagen ud fra den bevisførelse, der

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

Det er på den baggrund Justitsministeriets opfattelse, at det er retssikkerhedsmæssigt forsvarligt, at flere sager om ophævelse på grund af utryghedsskabende kriminalitet fremover vil blive behandlet i fogedretten frem for i boligretten.

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

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

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

2.4.1. Gældende ret

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

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

ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for, jf. almenlejelovens § 20.

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

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

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

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

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

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

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

Ud over hvor det hjemles i almenlejeloven, vil spørgsmål om erstatning skulle behandles efter almindelige erstatningsretlige principper, hvilket indebærer, at der bl.a. skal være lidt et økonomisk tab og foreligge en ansvarspådragende handling eller undladelse.

2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at det med den foreslåede ordning, hvorefter ophævelse af lejemålet i medfør af bestemmelsen om utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8 (jf. pkt. 2.1 ovenfor), vil være nødvendigt at etablere en pligt for udlejeren til at svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold i medfør af bestemmelsen, hvis grundlaget for ophævelsen bortfalder som følge af endelig afgørelse ved højere retsinstans. Udlejerens forpligtelse til genhusning bør efter ministeriets opfattelse være betinget af, at lejeren inden grundlagets bortfald er fraflyttet.

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

Indenrigs- og Boligministeriet finder det derfor nødvendigt at indføre en bestemmelse, der fastsætter udlejerens pligt til at svare erstatning til lejeren i de tilfælde, hvor grundlaget for ophævelsen efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder. Udlejeren bør endvidere have pligt til at tilbyde genhusning, som vil skulle iværksættes uden ugrundet ophold.

2.4.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indføres en pligt for udlejeren til at svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, men hvor grundlaget for ophævelsen efter bestemmelsen efterfølgende bortfalder som følge af en endelig afgørelse ved højere retsinstans. Det foreslås i den forbindelse, at udlejer alene er forpligtet til at genhuse lejeren, når denne er fraflyttet, når grundlaget for ophævelsen bortfalder.

Det følger af den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at udlejer 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 straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Gerningen skal endvidere være begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Den foreslåede erstatnings- og genhusningspligt skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 2 (almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.), hvorefter der fremover kan ske ophævelse på baggrund af en straffedom, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser, herunder navnlig EMRK artikel 8.

Den foreslåede ordning vil medføre, at hvis udlejer 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 mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet – og straffesagens behandling ved højere retsinstans resulterer i, at betingelserne for ophævelse bortfalder, f.eks. hvis der sker frifindelse eller idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel mv., vil udlejer skulle svare erstatning og tilbyde genhusning.

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

forpligtelse til at tilbyde genhusning er dog betinget af, at lejerens ophævelsesgrundlagets bortfald er fraflyttet.

Er en lejer blevet udsat af lejemålet efter § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, på baggrund af en ikke endelig straffedom, underretter anklagemyndigheden lejer og udlejer om, at straffedommen er endeligt afgjort med et andet resultat end stadfæstelse med henblik på, at lejerens kan forfølge sit eventuelle krav på erstatning og genhusning, og udlejer kan opfylde sin eventuelle forpligtelse til at udbetale erstatning og sørge for genhusning. Anklagemyndigheden fremsender efter anmodning fra udlejer den endelige straffedom til udlejer i overensstemmelse med almenboliglovens § 63 d.

Underretning af lejer og udlejer vil efter Justitsministeriets vurdering kunne ske i nødvendigt omfang inden for rammerne af databeskyttelseslovgivningens regler.

Det forudsættes i den forbindelse, at fogedretten orienterer anklagemyndigheden, i tilfælde hvor fogedretten har udsat en lejer på baggrund af en ikke endelig straffedom. Fogedrettens underretning til anklagemyndigheden skal indeholde de oplysninger, som er nødvendige for, at anklagemyndigheden kan identificere lejer og udlejer.

Der lægges op til, at opgørelsen af erstatningens størrelse skal ske ved, at lejerens redegør og fremlægger dokumentation for sit økonomiske tab efter almindelige erstatningsretlige principper. Erstatningen kan f.eks. bestå i dækning af lejerens flytteudgifter samt dækning af en eventuel difference mellem huslejen i en midlertidig sammenlignelig bolig, hvis huslejen er højere i denne bolig sammenlignet med den husleje, som lejerens betalte i det ophævede lejemål, samt øvrige konstaterede tab, som ophævelsen af lejemålet har påført den pågældende.

Det foreslåede medfører endvidere, at kravene til udlejerens tilbud om genhusning vil skulle følge reglerne i almenlejelovens kapitel 14 om permanent genhusning, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2, 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. Udlejer skal tilbyde lejerens at leje en anden bolig i kommunen. Boligen kan dog godt være beliggende uden for kommunen, hvis lejerens er indforstået hermed. Dialogen med den tidligere lejer skal af udlejerens initi-

eres uden ugrundet ophold, så snart udlejeren bliver bekendt med, at grundlaget for ophævelsen er bortfaldet, og den faktiske genhusning skal herefter iværksættes snarest muligt og uden forsinkelse fra udlejerens side.

Udlejeren skal som led i sin erstatnings- og genhusningsforpligtelse ligeledes dække lejerens tab som følge af ophævelsen. Denne vurdering sker i henhold til de almindelige erstatningsretlige regler og vil almindeligvis omfatte f.eks. rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytningen til den tilbudte bolig, ligesom evt. overlappende betalingsforpligtelser til tredjemand, som lejeren ikke kan frigøres fra, vil skulle dækkes af udlejeren. Der stilles ikke krav om, at lejeren selv over for udlejeren fremsætter krav om erstatning og genhusning.

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

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

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

3. Forholdet til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention

Efter artikel 8, stk. 1, i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK) har enhver ret til respekt for bl.a. sit privatliv, familieliv og sit hjem. Denne ret er imidlertid ikke absolut. Ifølge EMRK artikel 8, stk. 2, kan der gøres indgreb i retten, når indgrebet er i overensstemmelse med loven og er nødvendigt i et demokratisk samfund (krav om proportionalitet)

af hensyn til den nationale sikkerhed, den offentlige tryghed eller landets økonomiske velfærd, for at forebygge uro eller forbrydelse, for at beskytte sundheden eller sædeligheden eller for at beskytte andres rettigheder og friheder.

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

En udsættelse af et lejemål på baggrund af en ikke-endelig straffedom medfører en risiko for, at grundlaget for udsættelsen efterfølgende bortfalder som følge af en afgørelse ved en højere retsinstans.

Formålet med den foreslåede ordning er, at det fremover skal kunne gå hurtigere at få gennemført en udsættelse af en kriminel fra dennes lejebolig. Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at den foreslåede ordning kan begrundes af hensyn til den offentlige tryghed, at forebygge uro eller forbrydelse og at beskytte andres rettigheder og friheder. Det vurderes, at ordningen udgør et egnet og nødvendigt middel hertil.

Der er i den forbindelse navnlig lagt vægt på, at personer, der begår utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl, ikke efter gældende ret kan udsættes af deres lejemål med den fornødne hurtighed. Der kan herved henvises til, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra byretsdom til endelig afgørelse i højere instans i 2020-2021 var 297,3 dage for så vidt angår de strafbestemmelser, der er angivet i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, jf. pkt. 2.1.2. ovenfor.

Det forhold, at personer, der begår utryghedsskabende kriminalitet nær deres bopæl, ikke kan udsættes med den fornødne hurtighed, kan bidrage til utryghed i området – både for de personer, der er ofre for den utryghedsskabende kriminalitet, og for øvrige beboere – som kan præge området indtil henholdsvis den pågældendes straffesag og eventuelle sag om udsættelse af lejemål er endelig. Efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse er der derfor behov for at iværksætte yderligere tiltag for at sikre, at personer, der har begået utryghedsskabende kriminalitet, kan udsættes hurtigere end i dag med henblik på at genskabe trygheden i området.

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

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

Det bemærkes desuden, at fogedretten efter retsplejelovens § 597, stk. 3, vil have mulighed for at nægte at fremme fogedforretningen, hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt, eller hvis fogedretten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen. Endvidere kan fogedrettens afgørelse om udsættelse kæres til landsretten efter de almindelige regler. Det bemærkes i forlængelse heraf, at der ikke lægges op til en ændring af reglerne om opsættende virkning af kæremålet, jf. § 395, jf. § 587, stk. 1, og at kære af fogedrettens afgørelse om udsættelse af lejemål derfor som udgangspunkt ikke vil tillægges opsættende virkning. Fogedretten vil dog, som det allerede gælder i dag, efter en konkret vurdering efter retsplejelovens § 395, jf. 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning.

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

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

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes at medføre begrænsede merudgifter på Justitsministeriets område for politiet, anklagemyndigheden og domstolene, som forudsættes afholdt inden for ministeriets eksisterende ramme.

Det vurderes, at princip 1 om enkle og klare regler er iagttaget, idet lovforslaget indeholder klare regler og begreber for utryghedsskabende kriminalitet, såvel som en klar afgrænsning af 'nærområdet'.

Det vurderes, at princip 3 om muliggørelse af automatisk sagsbehandling iagttages, da politiets underretning kan ske digitalt, men under hensyntagen til borgeres retssikkerhed, idet visse underretninger kan undlades efter et konkret og fagprofessionelt skøn.

Det vurderes, at princip 2 om digital kommunikation, princip 5 om tryk og sikker datahåndtering og princip 6 om brug af offentlig infrastruktur iagttages, idet lovforslaget angiver, at det forudsættes, at politiet ved underretning af boligorganisationerne anvender Digital Post i forbindelse med fremsendelsen af oplysninger om en lejer.

Principperne vurderes derudover på baggrund af den foreslåede ordning ikke at give anledning til yderligere.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vil have administrative konsekvenser for borgerne, idet borgere kan risikere at få ophævet deres lejeforhold på baggrund af en straffedom, som ikke er endelig, fordi ankefristen ikke er udløbet, eller fordi sagen er anket.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 22. december 2021 til den 23. januar 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

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

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Lovforslaget forventes at medføre begrænsede merudgifter for politiet, anklagemyndigheden og domstolene, som forventes at

		kunne afholdes inden for de eksisterende rammer.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Udlejere vil hurtigere kunne foretage effektiv udsættelse af lejere i de i lovforslaget omhandlede situationer.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Borgere vil kunne risikere at blive udsat af deres lejebolig, hvor grundlaget for udsættelsen efterfølgende falder bort.
Klima- og miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

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

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

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

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.

Det foreslås i § 80, stk. 1, 1. pkt., at »nr. 7-9« ændres til: »nr. 7-10«.

Det foreslåede vil medføre, 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 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 myndigheds personer 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.

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

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

Til nr. 2

Det følger af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejereren har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. En ophævelse efter denne bestemmelse vil dog almindeligvis forudsætte, at lejereren forud for ophævelsen har modtaget en advarsel fra udlejeren om, at ophøre med den pågældende adfærd.

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

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

Det foreslås i § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., at ophævelse efter 1. pkt. kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre dette vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser. Der sigtes herved navnlig til EMRK artikel 8.

Det foreslåede vil medføre, at udlejeren kan ophæve lejeforholdet i de tilfælde, hvor der ved byretten 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 straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende – også selv om dommen ikke er endelig, fordi ankefristen ikke er udløbet, eller fordi dommen er anket til landsretten.

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

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

Der skal foretages en konkret proportionalitetsafvejning i lyset af navnlig EMRK artikel 8 om ret til respekt for bl.a. hjemmet, herunder skal det vurderes, om ophævelse og udsættelse af lejemålet kan ske, selv om straffedommen ikke er endelig.

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

Heroverfor vil navnlig kriminalitetens art og omfang, herunder varigheden af den fængselsstraf, som udsættelsen sker på baggrund af, kunne tale for,

at der kan ske udsættelse af lejemål på baggrund af en ikke-endelig dom i straffesagen. Det samme gælder, hvis pågældende tidligere er straffet for lignende kriminalitet begået tæt på den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

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

Baggrunden herfor er, at det ofte tager lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, hvilket kan have store konsekvenser for de øvrige beboere i området, herunder ikke mindst ofrene for de kriminelles vold eller trusler, og at hensigten med den foreslåede ordning i almenboliglovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., er, at udlejeren derfor skal kunne ophæve lejemålet uden at afvente en endelig dom i straffesagen. Hvis der i disse situationer træffes afgørelse om opsættende virkning af fogedrettens afgørelse, kan formålet med den foreslåede ordning blive svækket.

Fogedretten vil dog, som det allerede gælder i dag, efter en konkret vurdering efter retsplejeloovens § 395, jf. § 587, stk. 1, kunne træffe beslutning om opsættende virkning.

Den foreslåede ordning vil medføre, at det forhold, at straffedommen ikke er endelig og f.eks. er anket til højere retsinstans, ikke i sig selv bevirker, at fogedretten skal nægte at fremme forretningen. Det forudsættes i den forbindelse, at fogedretten ikke udsætter en umiddelbar fogedforretning efter retsplejeloovens § 598, stk. 2, jf. § 502, stk. 1, nr. 2, under henvisning til, at straffedommen er anket.

Ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, når straffedommen ikke er endelig, vil medføre en procesrisiko for udlejeren, idet straffesagen vil kunne få et andet udfald i ankeinstansen. Det følger af § 1, nr. 4, i lovforslaget (almenlejeloovens § 92, stk. 4), at bortfalder grundlaget for ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, som følge af endelig afgørelse ved højere retsinstans, skal udlejeren svare erstatning for tab, som lejeren har haft som følge af ophævelsen, og tilbyde genhusning efter kriterierne i § 86, stk. 2, til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen. Udlejerens forpligtelse til genhusning er betinget af, at lejeren inden ophævelsesgrundlagets bortfald er fraflyttet.

Omvendt vil udlejeren ved at anvende ophævelsesbestemmelsen, selv om straffedommen f.eks. er anket, få mulighed for hurtigere at kunne udsætte lejeren og dennes husstand af boligen.

Til nr. 3

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

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

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

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

Det foreslås i § 90, stk. 4, at ophævelse i medfør af stk. 1, nr. 10, i de tilfælde, hvor sagen oversendes fra retten til fogedretten i medfør af retsplejelovens § 996 b, stk. 5, kan ske uden forudgående meddelelse til lejeren.

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

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

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

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

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

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

Til nr. 4

Der findes ikke i almenlejelovgivningen regler, som pålægger udlejere en erstatnings- og genhusningsforpligtelse, når grundlaget for en ophævelse efterfølgende bortfalder.

Ved en permanent genhusning opstilles en række pligter for udlejeren, herunder også vedrørende de krav, der stilles til erstatningsboligen, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2. Først og fremmest skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed 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 lejeren 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 principper, hvilket indebærer, at der bl.a. skal være lidt et økonomisk tab og foreligge en ansvarspådragende handling eller undladelse.

Det foreslås i § 92, stk. 4, at bortfalder grundlaget for ophævelse efter § 90, stk. 1, nr. 10, som følge af endelig afgørelse ved højere retsinstans, skal udlejeren svare erstatning for tab, som lejeren har haft som følge af ophævelsen, og tilbyde genhusning efter kriterierne i § 86, stk. 2, til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold efter bestemmelsen. Udlejerens forpligtelse til genhusning er betinget af, at lejeren inden ophævelsesgrundlagets bortfald er fraflyttet.

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 straffelovens §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§

260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og overtrædelsen er begået inden for 1 km (flugtlinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

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

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at hvis udlejer har ophævet lejerforholdet – under henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, hvilket indebærer, at lejeren eller et medlem af lejerens husstand er idømt ubetinget fængsel mv. for utryghedsskabende kriminalitet begået i nærområdet – og endelig afgørelse i højere retsinstans resulterer i, at betingelserne for ophævelse, som de fremgår af § 90, stk. 1, nr. 10, bortfalder, f.eks. hvis der sker frifindelse eller idømmes en mildere straf end ubetinget fængsel mv., vil udlejer skulle svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål efter bestemmelsen i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Det er en betingelse for, at der består en genhusningsforpligtelse for udlejer, at lejeren er fraflyttet inden, at grundlaget for ophævelsen bortfalder.

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

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

Er en lejer blevet udsat af lejemålet efter § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, på baggrund af en ikke endelig straffedom, underretter anklagemyndigheden lejer og udlejer om, at straffedommen er endeligt afgjort med et andet resultat end stadfæstelse med henblik på, at lejeren kan forfølge sit eventuelle krav på erstatning og genhusning, og udlejer kan opfylde sin eventuelle forpligtelse til at udbetale erstatning og sørge for genhusning. Anklagemyndigheden fremsender efter anmodning fra udlejer den endelige straffedom til udlejer i overensstemmelse med almenboliglovens § 63 d.

Underretning af lejer og udlejer vil efter Justitsministeriets vurdering kunne ske i nødvendigt omfang inden for rammerne af databeskyttelseslovgivningens regler.

Det forudsættes i den forbindelse, at fogedretten orienterer anklagemyndigheden, i tilfælde hvor fogedretten har udsat en lejer på baggrund af en ikke endelig straffedom. Fogedrettens underretning til anklagemyndigheden skal indeholde de oplysninger, som er nødvendige for, at anklagemyndigheden kan identificere lejer og udlejer.

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

Udlejeren skal tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen kan dog godt være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed.

Dialogen med den tidligere lejer skal af udlejeren initieres uden ugrundet ophold, så snart udlejeren bliver bekendt med, at grundlaget for ophævelsen er bortfaldet, og den faktiske genhusning skal herefter iværksættes snarest muligt og uden forsinkelse fra udlejerens side. Der kan således ikke stilles krav om, at lejeren selv over for udlejeren fremsætter krav om erstatning og genhusning.

I tilfælde, hvor der er iværksat umiddelbar fogedforretning om udsættelse på grundlag af en straffedom, men lejeren ikke er fraflyttet eller udsat, før grundlaget for udsættelse bortfalder som følge af afgørelse i højere instans i

straffesagen, finder retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 505, anvendelse på lejerens eventuelle krav om erstatning eller godtgørelse i anledning af den indledte udsættelsesforretning.

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

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

Til § 2

Til nr. 1

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

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

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

Det foreslås i § 63 d, stk. 2, 2. pkt., at politiet efter anmodning fra en udlejer, skal videregive oplysninger om strafferetlige domme omfattet af § 90, stk. 1, nr. 10, i almenlejeloven.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det i § 1, nr. 3, foreslåede. Det er således afgørende, at udlejer kan gøre sig bekendt med oplysninger om strafferetlige domme omfattet af § 90, stk. 1, nr. 10, i almenlejeloven, hvis udlejer skal kunne benytte sig af muligheden for at ophæve lejemålet på baggrund af en sådan dom. Det gælder uanset, om den pågældende dom er endelig eller ej.

Udlejerens anmodning skal ledsages af en begrundelse, der som udgangspunkt bør indeholde en beskrivelse af den episode, som udlejeren ønsker lejeren udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejers bopælsadresse. Anmodningen vil give politiet mulighed for at identificere den relevante sag samt det præcise gerningssted og lejers adresse. Herved sikres det også, at politiet alene videregiver oplysninger, der er relevante for boligorganisationens vurdering af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.

Det foreslåede vil medføre, at boligselskaberne – efter anmodning herom – kan være sikre på at modtage oplysninger fra politiet om strafferetlige domme omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer. Boligselskaberne kan således også efter dommen anmode politiet om at udlevere de relevante oplysninger med henblik på i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at ophæve lejeforholdet og udsætte beboeren af lejemålet.

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

Politiet skal i forbindelse med videregivelsen iagttage de databeskyttelsesretlige regler. Det indebærer bl.a., at politiet ikke må videregive flere oplysninger om personen, der er dømt for overtrædelse af de bestemmelser, der

er nævnt almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, til udlejer, end hvad der er nødvendigt for at opnå formålet med videregivelsen.

Politiet vil alene skulle videregive oplysningerne, når en beboer er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119 og 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt 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.

Til nr. 2

Det følger af den gældende almenlejelovs § 63 d, stk. 4, at ansatte hos og bestyrelsen i en boligorganisation har tavshedspligt med hensyn til oplysninger modtaget i medfør af stk. 1. Straffelovens § 152 og §§ 152 c-f finder tilsvarende anvendelse på de ansatte og den bestyrelse, der er nævnt i 1. pkt.

Det foreslås i § 63 d, stk. 4, at der efter »stk. 1« indsættes: »og 2, 2. pkt.«.

Den foreslåede tilføjelse har til formål at sikre, at den i bestemmelsen nævnte tavshedspligt ligeledes finder anvendelse for oplysninger delt som følge af det i § 2, nr. 1, foreslåede.

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

Til § 3

Til nr. 1

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

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

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

Med hensyn til sager om udsættelse af lejemål i lejeforhold, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden, følger det af henholdsvis lejelovens § 107, stk. 3, og almenlejelovens § 107, stk. 3, at det forhold, at det i henholdsvis lejeloven og almenlejeloven er bestemt, at tvister om boligforhold behandles i boligretten, ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en sådan udsættelse ved en umiddelbar fogedforretning. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelserne bl.a., at fogedretten med bestemmelserne som noget nyt vil have mulighed for undtagelsesvis at tillade, at udlejeren fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejereren har tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven eller almenlejeloven. Det fremgår endvidere, at bestemmelserne navnlig vil have betydning i oplagte sager, hvor det efter afhøring af nogle få vidner med høj grad af sandsynlighed kan fastslås, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen. Der henvises til Folketingstidende 2010-11, 1. samling, A, L 61 som fremsat, side 19 og 20.

Hvis en sag har en sådan karakter, at fogedretten finder det betænkeligt at behandle sagen under en umiddelbar fogedforretning, kan fogedretten med henvisning til retsplejelovens § 597, stk. 3, afvise at fremme forretningen, i

de tilfælde som er nævnt i retsplejelovens § 226, stk. 1 (sager af principiel karakter), eller hvis fogedretten i øvrigt finder det betænkeligt at fremme sagen. Det kan f.eks. være, hvis sagen nødvendiggør stillingtagen til vanskelige bevisbedømmelses- eller fortolkningsspørgsmål.

Det foreslås, at der indsættes et nyt 2. *pkt.* i retsplejelovens § 597, stk. 2, hvorefter fogedretten skal tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelsen af lejemål er berettiget i sager, hvor rekvirentens krav støttes på, at lejemålet er blevet ophævet i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, eller almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og kravet angår lejerens fraflytning af lejemålet.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, kan udlejeren ophæve et lejemål, hvis lejerer 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.

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

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

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

Til nr. 2

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

Den foreslåede bestemmelse skal ses i nær sammenhæng med reglerne i det foreslåede kapitel 89 a i retsplejeloven om ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffesager, jf. lovforslagets § 3, nr. 3.

Til nr. 3

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

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

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

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

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

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

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

Det foreslås i § 996 b, stk. 1, at politiet efter anmodning underretter udlejer om, at en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse i nærområdet af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 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. Underretning vil dog kunne undlades, hvis der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse af oplysninger. Politiet vil desuden kunne afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang. Såfremt der på et senere tidspunkt, efter politiet har underrettet udlejer, måtte ske påtaleopgivelse efter § 721 eller tiltalefracfald efter § 722, vil anklagemyndigheden skulle underrette udlejer herom.

Der vil skulle foretages en vurdering af, om det ud fra de foreliggende oplysninger må anses for sandsynligt, at sagen vil kunne resultere i, at den sigtede vil blive idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af en eller flere af de bestemmelser, der er oplistet i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Derudover skal politiet vurdere, om kriminaliteten er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor vedkommendes lejemål er beliggende.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at politiet kun vil skulle underrette udlejer om sigtelsen, hvis udlejer anmoder herom. Der vil være tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer.

Underretning vil dog kunne undlades, 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. Politiet kan i øvrigt afvise udlejerens anmodning, hvis denne ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang. Anmodningen vil således kunne afvises, hvis udlejerens anmodning ikke indeholder de oplysninger, som er nødvendige for, at politiet kan identificere sagen. Disse oplysninger vil som udgangspunkt omfatte en beskrivelse af den episode, som udlejeren ønsker lejeren udsat på baggrund af, med angivelse af tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse.

Det vil ikke være afgørende, om sigtede er lejer af boligen, da lejemål også kan ophæves efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, når medlemmer af lejers husstand har begået utryghedsskabende kriminalitet. Det afgørende vil være, hvor sigtede bor, og der skal i den forbindelse som udgangspunkt

lægges vægt på sigtedes folkeregisteradresse. Politiet skal således ikke i anledning af underretningspligten foranstalte nogen undersøgelse af, om sigtede reelt bor på sin folkeregisteradresse. Hvis politiet i forvejen har et sikkert kendskab til, at sigtede reelt bor et andet sted end på sin folkeregisteradresse, skal sigtedes reelle bopæl dog lægges til grund.

Politiet vil kun skulle videregive oplysningerne, når det på det foreliggende grundlag skønnes sandsynligt, 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 myndigheds personer og hindring af myndighedernes arbejde), § 134 a (grov forstyrrelse af ro orden på offentligt sted), §§ 180 og 181 (brandstiftelse), § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder), § 216 (voldtægt), § 237 (drab), §§ 244-246 (vold), § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse), § 260 (frihedsberøvelse), § 266 (trusler), § 276 a (indbrudstyveri), § 281 (afpresning), § 288 (røveri), § 291, stk. 2 (groft hærværk), eller for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Gerningen skal derudover være begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

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

Politiet vil i forbindelse med videregivelsen skulle iagttage de databeskyttelsesretlige regler. Det indebærer bl.a., at politiet ikke må videregive flere oplysninger om personen, der er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, til udlejer, end hvad der er nødvendigt for at opnå formålet med underretningen.

Underretning vil skulle gives, når politiet og anklagemyndigheden har grundlag for at vurdere, om betingelserne for underretning er opfyldt. Underretning skal ske så betids, at udlejeren har mulighed for at fremsætte anmodning efter det foreslåede stk. 3. Det foreslåede skal således ses i sammenhæng med det i stk. 3 foreslåede, idet det er afgørende, for at en udlejer kan benytte sig af muligheden for at fremsætte en anmodning til politiet efter stk. 3, at en udlejer kan gøre sig bekendt med, om der er rejst sigtelse efter en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger. Det bemærkes i den forbindelse, at der kan forekomme tilfælde, hvor straffesagen er nået så langt, at en udlejers anmodning efter stk. 3 i væsentligt omfang vil forsinke tiltalerejsningen. I disse tilfælde

vil politiet fortsat skulle underrette udlejer om sigtelsen men samtidig underrette om, at en eventuel anmodning efter stk. 3 ikke kan nå at blive en del af straffesagen. Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3, nr. 3, vedrørende den foreslåede § 996 b, stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Har politiet underrettet en udlejer om, at en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og sker der på et senere tidspunkt påtaleopgivelse efter § 721 eller tiltalefrafald efter § 722, vil anklagemyndigheden skulle underrette udlejer herom.

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

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

Det foreslås i § 996 b, stk. 3, at udlejer, inden for en frist fastsat af politiet kan anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, hvis lejeren eller et medlem af lejerens husstand dømmes som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at politiet i forbindelse med underretningen efter § 996 b, stk. 1, skal fastsætte en frist for udlejer til at fremsætte anmodning om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55. Ved fastsættelsen af fristen vil der skulle tages hensyn til, at tiltalerejsningen ikke forsinkes i væsentligt omfang. Fremsætter en udlejer ikke anmodning inden for fristen, vil udlejer alternativt, når straffedommen er afgjort, kunne opheve lejemålet over for lejeren ved at afgive en hæveerklæring over for lejer. Fraflytter lejeren herefter ikke frivilligt, vil udlejer kunne anmode fogedretten om at udsætte lejeren ved en umiddelbar fogedforretning.

I de tilfælde hvor en udlejer har fremsat en anmodning om underretning efter stk. 2, og straffesagen er nået så langt, at en efterfølgende anmodning om sagens oversendelse til fogedretten efter den foreslåede stk. 3 i væsentligt omfang vil forsinke tiltalerejsningen, så fastsættelse af en frist bliver overflødig, vil politiet skulle underrette udlejer om sigtelsen og samtidig underrette om, at en anmodning efter den foreslåede stk. 3 ikke kan nå at blive en del af straffesagen. Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 3, nr. 3, vedrørende den foreslåede § 996 b, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

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

Det foreslås i § 996 b, stk. 4, at en udlejers anmodning efter stk. 3 skal være ledsaget af oplysninger om lejerens identitet, en beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejerens udsat på baggrund af, samt tid og sted herfor, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse.

Indeholder en udlejers anmodning efter stk. 3 ikke de i stk. 4 oplyste oplysninger, vil politiet kunne afvise anmodningen.

Det foreslås i § 996 b, stk. 5, at når udlejer har fremsat anmodning om udsættelse af lejerens efter det foreslåede stk. 3, og lejerens eller et medlem af lejerens husstand er dømt som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, sender retten i umiddelbar forlængelse af straffedommen dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejers anmodning. Har udlejer fremsat anmodning efter stk. 3, og dømmes lejerens eller et medlem af lejerens husstand ikke som nævnt i § 90, stk. 1, nr. 10, i lov om leje af almene boliger, vil anklagemyndigheden skulle underrette udlejer herom.

Dette indebærer, at det alene vil være i tilfælde, hvor der idømmes en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse i nærområdet af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at retten vil skulle sende straffedommen

og oplysning om udlejers anmodning til fogedretten med henblik på udsættelse af lejeren ved en umiddelbar fogedforretning. Det forudsættes i den forbindelse, at retten sender dommen til fogedretten ledsaget af oplysning om udlejers anmodning, så snart dommen foreligger på skrift.

Fogedretten vil skulle behandle anmodningen om umiddelbar fogedforretning efter de almindelige regler herom i retsplejelovens kapitel 55. Rent praktisk vil fogedretten som det første skulle opkræve 750 kr. i retsafgift hos udlejeren, jf. retsafgiftslovens § 13. Udlejeren vil kunne opnå den hurtigst mulige sagsbehandling ved at betale retsafgiften, straks udlejeren modtager opkrævningen, frem for at vente til kort før udløbet af den betalingsfrist, som fogedretten har fastsat.

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

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

Til § 4

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

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

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

Den foreslåede mulighed for at få afgjort spørgsmålet om ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen, jf. lovforslagets § 3, nr. 2 og 3 (retsplejelovens § 685, stk. 2, og kapitel 89 a), vil ligeledes fra lovens ikrafttræden kunne anvendes efter sit indhold, også hvis sigtelse er rejst inden lovens ikrafttræden. Fra lovens ikrafttræden vil udlejeren kunne anmode politiet om underretning om, at der er rejst en relevant sigtelse mod en beboer i et lejemål, og politiet skal give sådan underretning, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod videregivelse af oplysningerne. En udlejers mulighed for i forbindelse med straffesagen at anmode om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffesagen gælder i øvrigt også i sager, hvor der er rejst sigtelse før lovens ikrafttræden, medmindre anmodningen i væsentligt omfang vil forsinke tiltalerejsningen.

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