

Indenrigs- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
E-mail: [rsr@im.dk](mailto:rsr@im.dk)

WILDERS PLADS 8K  
1403 KØBENHAVN K  
TELEFON 3269 8888  
MOBIL 91325719  
MIKL@HUMANRIGHTS.DK  
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 22/00011-2

24. JANUAR 2022

## HØRINGSSVAR OVER UDKAST TIL LOVFORSLAG OM HURTIGERE UDSÆTTELSE AF LEJERE PÅ GRUND AF UTRYGHEDSSKABENDE KRIMINALITET

Indenrigs- og Boligministeriet har ved e-mail af 22. december 2021 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til udkast 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).

### SAMMENFATNING

Med lovudkastet foreslås en række ændringer af almenlejeloven og retsplejeloven. I almenlejeloven udvides de gældende muligheder for at ophæve et lejemål, hvis en beboer har begået visse former for kriminalitet inden for 1 kilometer fra ejendommen, så det fremover skal kunne ske, selvom der ikke er faldet endelig dom i straffesagen.

#### Udsættelse af lejemål bør afvente endelig dom

Udsættelse af en person fra sit lejemål er en indgribende beslutning, som griber ind i personens ret til respekt for sit privatliv og hjem efter den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8.

Derfor bør der ikke være mulighed for at træffe en sådan beslutning på et tidspunkt, hvor straffesagen mod beboeren ikke er endelig. Dette stemmer principielt bedre overens med kravene til et effektivt retsmiddel efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 13.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet ændrer lovforslaget således, at der ikke indføres mulighed for at ophæve et lejemål, før straffesagen mod beboeren er endelig.

#### Boligorganisationers afvejning ved ophævelse

Når staten udformer lovgivning, som fastlægger rammerne for ophævelse af lejemål, så er staten forpligtet til at sikre, at disse rammer sikrer respekten for menneskeretten.

Lovgivningen er imidlertid konstrueret på en måde, som på forhånd forsøger at fastlægge, hvordan kriminalitet skal vægtes af en boligorganisation, når den skal vurdere, om et lejemål i en konkret sag skal ophæves, og loven har således et ensidigt fokus på de forhold, som taler for at ophæve et lejemål.

Derfor bør det fremgå af bemærkningerne til lovudkastet, at boligorganisationerne også skal inddrage de forhold, som taler imod udsættelse af lejemålet, og at det ikke er tilstrækkeligt alene at se på den begåede kriminalitet.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet tilføjer i lovudkastet, at boligorganisationen ved vurdering af ophævelse af et lejemål skal inddrage alle relevante forhold.

#### Risiko for mangelfuld hensynsafvejning

Med lovudkastet foreslås det at udvide mulighederne for at foretage bevisførelse i fogedretten, så fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål er berettiget.

Det øger efter instituttets opfattelse risikoen for, at der ikke ved domstolene bliver foretaget en reel proportionalitetsafvejning ved tvangsudsættelse, når lovudkastet har til hensigt at flere sager om udsættelse af lejemål behandles som umiddelbare fogedforretninger.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet i bemærkningerne til lovudkastet redegør for, hvornår fogedretten vil skulle afvise at fremme udsættelsesforretningen.

#### **UDSÆTTELSE AF LEJEMÅL BØR AFVENTE ENDELIG DOM**

Med lovudkastet foreslås det at ændre almenlejeloven, så en ophævelse af et lejemål efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan ske, selvom en straffesag mod beboeren ikke er endelig, medmindre det er i strid med Danmarks internationale forpligtelser (forslag til 2. pkt. i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10).

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, kan udlejeren hæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt

en ubetinget frihedsstraf for overtrædelse af en række oplistede forbrydelser, når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra ejendommen.

Udsættelse af en lejer fra sit lejemål udgør et indgreb i lejerens ret til respekt for privatliv og hjem efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventionens artikel 8. Udsættelse af en lejer kræver derfor blandt andet, at hensynet til lokalområdet som følge af den kriminalitet, som en beboer i lejemålet har begået, vægter tungere end lejerens ret til at blive boende i lejemålet.

Det særlige ved den foreslåede ordning er, at der kan træffes en beslutning, som får indgribende betydning for en lejer, på baggrund af en dom, som endnu ikke er endelig. Det er således ikke endelig fastslået, at beboeren er skyldig, på det tidspunkt, hvor der skal tages stilling til, om en lejer kan blive tvangsudsat af sit lejemål.

Instituttet er ikke bekendt med lignende ordninger, hvor der er mulighed for at foretage indgribende beslutninger over for borgere på baggrund af en dom i en straffesag, som endnu ikke er endelig.

Det fremgår af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 13, at individet skal have adgang til et effektivt retsmiddel, idet der i forbindelse med en sag om ophævelse af et lejemål er et hensyn at tage til lejerens ret til respekt for privatlivet og hjemmet efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8.

For at et retsmiddel anses for at være effektivt, kræves det enten, at det skal være i stand til 1) at forhindre en krænkelse eller en fortsat krænkelse eller 2) at yde passende opretning for allerede skete krænkelse. Et retsmiddel skal med andre ord enten være præventivt eller kompenserende. Et præventivt retsmiddel er i princippet det mest ønskværdige.<sup>1</sup>

Med lovforslaget foreslås et kompenserende retsmiddel, da lejeren vil være henvist til erstatning for det lidte tab som følge af udsættelse af lejemålet og til permanent genhusning, hvis straffedommen får et andet udfald.

I en sådan situation kan lejeren således af boligorganisationen være blevet tvangsudsat af sit lejemål på baggrund af byrettens dom i straffesagen. Hvis byrettens dom efterfølgende omgøres af landsretten,

---

<sup>1</sup> Jon Fridrik Kjølbro, Den Europæiske Menneskerettighedskonvention – for praktikere, 5. udgave, 2020, side 1257.

så vil udlejeren være erstatningsansvarlig over for det tab, som ophævelse af lejemålet har pådraget lejeren, ligesom lejeren vil have en ret til permanent genhusning. Lejeren vil imidlertid ikke have mulighed for at få det lejemål tilbage, som lejeren er blevet tvangsudsat fra, da en anden lejer forventeligt vil være flyttet ind.

Det stemmer bedre overens med kravene til et effektivt retsmiddel efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 13 at vente med at tage stilling til ophævelse af et lejemål, til straffesagen mod beboeren er endelig. En sådan ordning – som er den, der gælder i dag – medfører, at der først, når straffesagen er endelig afgjort, tages stilling til, om hensynet til lokalområdet vægter højere end lejers ret til at blive boende.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet ændrer lovforslaget således, at ophævelse af et lejemål alene kan ske, når straffedommen er endelig.

### **BOLIGORGANISATIONERS AFVEJNING VED OPHÆVELSE**

Med lovudkastet foreslås det, at det på et tidligere stadie i processen skal være muligt for en boligorganisation at ophæve et lejemål som følge af kriminalitet, som en beboer i lejemålet i byretten er dømt til at have begået.

Da man med lovudkastet ønsker at fremrykke mulighederne for anvendelsen af reglerne, så dette kan ske på et tidspunkt, hvor straffedommen endnu ikke er endelig, ønsker instituttet at komme med bemærkninger til lovudkastets beskrivelse af den vurdering, som boligorganisationernes skal foretage, når der tages stilling til, om et lejemål skal ophæves.

Instituttets bemærkninger skal blandt andet ses i lyset af, at der har været en sag i medierne, hvor en boligorganisation tilsyneladende mente, at den havde en pligt til at opsig et lejemål som følge af den kriminalitet, som en beboer i lejemålet havde begået.<sup>2</sup>

Det fremgår af de gældende regler i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, at det forhold, at lejeren eller et medlem af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet omfattet af ordningen, altid vil skulle betragtes som væsentligt og dermed vil kunne danne grundlag for en ophævelse af lejemålet. Det fremgår desuden, at udlejeren

---

<sup>2</sup> Se artikel i Weekendavisen, "Historien om en opsagt lejekontrakt", 5. august 2021, tilgængelig her, <https://www.weekendavisen.dk/2021-31/samfund/historien-om-en-opsagt-lejekontrakt>.

dermed ikke skal godtgøre, at lejerens flytning er påkrævet. Desuagtet er det forudsat i loven, at der ved domstolene fortsat vil skulle foretages en konkret proportionalitetsafvejning af artikel 8 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

Instituttet bemærker i den forbindelse, at det er boligorganisationen, som vælger, om den vil tage initiativ til at indlede en sag om ophævelse af et lejemål. Boligorganisationen er således ikke forpligtet til at indlede en sag om ophævelse af et lejemål, selvom en beboer er mistænkt eller dømt for at have begået kriminalitet. Det fremgår således af loven, at kriminalitet *vil kunne* danne grundlag for ophævelse, men ikke, at kriminalitet *skal* danne grundlag for ophævelse.

Retten til respekt for privatlivet og hjemmet følger af artikel 8 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, som staten skal overholde. Når staten udformer lovgivning, som fastlægger rammerne for ophævelse af lejemål, så er staten forpligtet til, at disse rammer sikrer respekten for menneskeretten.

Lovgivningen er imidlertid konstrueret på en måde, som på forhånd forsøger at fastlægge, hvordan kriminalitet skal vægtes af en boligorganisation, når den skal vurdere, om et lejemål i en konkret sag skal ophæves, og loven har således et ensidigt fokus på de forhold, som taler for at ophæve et lejemål.

Det bør således sikres, at også de forhold, som taler imod at ophæve et lejemål, indgår i boligorganisationens afvejning. Det gælder blandt andet følgende forhold:

- hvor længe lejereren har boet i lejemålet,
- hensynet til lejemålets øvrige beboere, herunder børn,
- om den beboer, der har begået kriminalitet, fortsat bor i lejemålet, og
- om den episode, som beboeren er dømt for at have begået, konkret har medført utryghed i boligområdet.

Derfor bør det fremgå af bemærkningerne til lovudkastet, at boligorganisationerne også skal inddrage de forhold, som taler imod udsættelse af lejemålet, og at det ikke er tilstrækkeligt alene at se på den begåede kriminalitet.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet tilføjer i lovudkastet, at boligorganisationen ved vurdering af ophævelse af et lejemål skal inddrage alle relevante forhold.

## **RISIKO FOR MANGELFULD HENSYNSAFVEJNING**

Med lovudkastet foreslås det at udvide mulighederne for at foretage bevisførelse i fogedretten, så fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål er berettiget (forslag til 2. pkt. i retsplejelovens § 597, stk. 2).

Ifølge forslaget skal det være muligt for fogedretten at tillade den bevisførelse, som er nødvendig for, at fogedretten kan afgøre, om ophævelse af et lejemål var berettiget i de situationer, hvor ophævelsen begrundes i, at en beboer har begået visse former for kriminalitet inden for 1 kilometer fra ejendommen.

Forslaget skal blandt andet ses i lyset af, at Østre Landsret i 2019 vurderede, at bedømmelsen i en konkret sag af ophævelse af et lejemål på grund af kriminalitet ikke var egnet til behandling under en umiddelbar fogedforretning efter de nugældende regler (de almindelige bemærkninger, punkt 2.3.2).

Forslaget til udvidelse af bevisførelsen i fogedretten har til hensigt at begrænse antallet af sager, som fogedretten sender videre til boligretten, fordi fogedretten anser det for betænkeligt at behandle sagen.

Det fremgår blandt andet af bemærkningerne af forslaget, at sager om udsættelse af lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet i visse tilfælde vil have en væsentlig kompleksitet. Derfor må det forventes, at sagerne vil blive behandlet af en udnævnt dommer eller en juridisk fuldmægtig med længere erfaring (de almindelige bemærkninger, afsnit 2.3.3).

Reglerne, som muliggør, at sagerne kan behandles i fogedretten, og som nu foreslås udvidet, er en undtagelse til udgangspunktet i almenlejeloven, hvor tvister om boligforhold, der er omfattet af lejelovgivningen, skal behandles i boligretten.

Instituttet udtrykte dengang reglerne blev indført i 2018 bekymring over, at ordningen, hvorefter der ikke kræves bevisførelse ud over udlejers fremlæggelse af en domsudskrift, i betydeligt omfang indskrænker de processuelle garantier, der skal sikre, at der foretages en reel proportionalitetsafvejning ved tvangsudsættelse.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Instituttets høringsvar af 3. april 2018, s. 7-9. Høringsvaret er tilgængeligt her, <https://menneskeret.dk/hoeringssvar/initiativer-modvirker-parallelsamfund>.

Det øger efter instituttets opfattelse risikoen for, at der ikke ved domstolene bliver foretaget en reel proportionalitetsafvejning ved tvangsudsættelse, når lovudkastet har til hensigt at flere sager om udsættelse af lejemål behandles som umiddelbare fogedforretninger.

Derfor bør det fremgå af bemærkningerne til lovudkastet, hvornår fogedretten på baggrund af en indledende vurdering vil skulle afvise at fremme udsættelsesforretningen.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet i bemærkningerne til lovudkastet redegør for, hvornår fogedretten vil skulle afvise at fremme udsættelsesforretningen.

#### **ØVRIGE BEMÆRKNINGER**

Instituttet henviser endelig til sit høringssvar over et tidligere lovudkast om hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet, hvor instituttet blandt andet anbefaler, at det bliver præciseret, hvor hurtigt udlejeren skal tilbyde genhusning, og hvilke pligter udlejeren har i en situation, hvor kendelsen om ophævelse af lejemålet omgøres af en højere retsinstans.<sup>4</sup>

Der henvises til ministeriets sagsnummer 2021 - 2380.

Med venlig hilsen

Maria Ventegodt

NATIONAL CHEF

---

<sup>4</sup> Instituttets høringssvar 5. marts 2021, tilgængelig her, <https://menneskeret.dk/hoeringssvar/hurtigere-udsættelse-lejere-pga-utryghedsskabende-kriminalitet>.