

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

WILDERS PLADS 8K  
1403 KØBENHAVN K  
TELEFON 3269 8888  
MOBIL 91325626  
CBA@HUMANRIGHTS.DK  
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 21/00459-2

5. MARTS 2021

## **HØRING OVER UDKAST TIL LOVFORSLAG OM ÆNDRING AF RETSPLEJELOVEN OG ALMENLEJELOVEN**

Indenrigs- og Boligministeriet har ved e-mail af 2. februar 2021 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af lov om rettens pleje og lov om leje af almene boliger (Hurtigere udsættelse af lejere ved utryghedsskabende kriminalitet). Lovudkastet er skrevet i et samarbejde mellem Indenrigs- og Boligministeriet og Justitsministeriet.

### **SAMMENFATNING**

Med lovforslaget foreslås en række ændringer af almenlejeloven og retsplejeloven. I almenlejeloven indføres der en mulighed for at kunne ophæve et lejemål, hvis en beboer har begået visse former for kriminalitet inden for 1 kilometer fra ejendommen, selvom der ikke er faldet endelig dom i sagen. Hvis det senere viser sig, at beboeren bliver frifundet eller får en betinget fængselsstraf, skal udlejerens betale erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål, og derfor er fraflyttet eller er blevet tvangsudsat.

I retsplejeloven foreslås det at indføre bestemmelser om, at politiet som udgangspunkt skal underrette den relevante boligorganisation, inden der rejses tiltale mod beboeren. Derefter har boligorganisationen mulighed for at beslutte, om den vil nedlægge påstand om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Hvis beboeren bliver dømt, vil denne påstand blive behandlet af den samme dommer, der afsagde dom i straffesagen.

Instituttet bemærker, at byretten efter lovforslaget i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse kan træffe afgørelse om ophævelse af et lejemål. En kære af rettens afgørelse kan kun undtagelsesvist tillægges opsættende virkning.

Det vil dog være muligt at vælge en løsning, hvorefter kære af byrettens kendelse eller anke af straffesagen medfører, at byrettens kendelse om ophævelse af lejemålet tillægges opsættende virkning. En sådan ordning medfører, at der først, når sagen er endelig afgjort, gøres indgreb i retten til respekt for privatlivet og hjemmet efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8, hvilket principielt stemmer bedre overens med kravene til et effektivt retsmiddel efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 13.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Justitsministeriet ændrer lovforslaget således, at kære af byrettens kendelse om udsættelse af lejemål tillægges opsættende virkning.

Hvad angår spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren er erstatningsansvarlig og skal tilbyde genhusning, fremgår det alene af lovforslaget, at udlejeren har en sådan pligt i den situation, hvor straffesagen får et andet udfald – ikke i det tilfælde, hvor en højere retsinstans omgør en byrets kendelse om udsættelse af lejemål.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet beskriver i lovforslaget, hvilke pligter udlejeren har i en situation, hvor byrettens kendelse om ophævelse af lejemålet omgøres af en højere retsinstans.

Instituttet bemærker, at det ikke fremgår klart af lovbemærkningerne, med hvilken hastighed en boligforening skal tilbyde en lejer genhusning, herunder hvorledes ”uden unødigt ophold” skal fortolkes. Efter instituttets opfattelse, er det særdeles vigtigt, at dette bliver præciseret i lovforslaget, da genhusningstilbuddet skal fungere som en kompenserende retsmiddel. En præcisering og indskrivning i ordlyden af bestemmelsen vil være med til at gøre det klarere for både lejer og udlejer, hvad bestemmelsen indebærer.

Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at:

- Indenrigs- og Boligministeriet skriver ind i den foreslåede § 86, stk. 2, i almenlejeloven, at udlejeren skal tilbyde genhusning uden unødigt ophold.
- Indenrigs- og Boligministeriet nærmere præciserer i lovbemærkningerne, hvorledes udlejers tilbud om genhusning ”uden unødigt ophold” skal fortolkes, herunder hvad der i vurderingen af, hvorvidt dette krav er opfyldt, normalt lægges vægt på i praksis.

## KORT OM LOVFORSLAGETS INDHOLD

Med lovforslaget foreslås det af indføre en række ændringer til retsplejeloven. Disse ændringer medfører, at politiet efter den foreslåede § 996 c skal underrette den relevante boligorganisation, inden der rejses tiltale mod en beboer i en almen bolig for visse lovovertrædelser, der er begået inden for 1 kilometer fra ejendommen, medmindre politiet vurderer, at efterforskningsmæssige hensyn taler imod. Derefter har boligorganisationen en frist på 2 uger til at beslutte, om den ønsker at nedlægge påstand om ophævelse af lejemålet i umiddelbar forlængelse af straffesagen. Boligorganisationens ansatte og bestyrelse har tavshedspligt med hensyn til de oplysninger, de modtager fra politiet.

Hvis beboeren idømmes en ubetinget fængselsstraf for lovovertrædelser, vil boligorganisationen få spørgsmålet om ophævelse af lejemålet ved kendelse behandlet i umiddelbar forlængelse af straffesagen af den samme dommer, der afsagde dom i straffesagen efter den foreslåede § 996 b i retsplejeloven. Kære af rettens afgørelse vil som udgangspunkt ikke skulle tillægges opsættende virkning.

Med lovforslaget vil det nu være muligt efter den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt., i almenlejeloven at kunne ophæve et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, før der er faldet endelig dom i straffesagen. Dette indebærer, at en beboer og dennes familie m.v. kan blive bedt om at fraflytte lejemålet frivilligt eller blive tvangsudsat, hvis byretten finder denne skyldig - dette selvom dommen er blevet anket.

Hvis det senere viser sig, at beboeren bliver frifundet eller får en betinget fængselsstraf, fremgår det af den foreslåede § 92, stk. 4, i almenlejeloven, at udlejeren skal betale erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål, og derfor er fraflyttet eller er blevet tvangsudsat.

Instituttet skal indledningsvis henvise til sit hørings svar af 3. april 2018, hvori instituttet bemærkede, at den indførte ordning, hvorefter der ikke kræves bevisførelse ud over udlejers fremlæggelse af et domsudskrift, i betydeligt omfang indskrænkede de processuelle garantier, der skal sikre, at der foretages en reel proportionalitetsafvejning ved tvangsudsættelse.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Instituttets hørings svar af 3. april 2018 er tilgængeligt på: <https://menneskeret.dk/hoeringssvar/initiativer-modvirker-parallelsamfund>.

Instituttet har følgende bemærkninger:

### **OPSÆTTENDE VIRKNING**

Efter den foreslåede § 996 b i retsplejeloven, kan byretten i umiddelbar forlængelse af en straffesag ved kendelse træffe afgørelse om ophævelse af et lejemål. Det følger endvidere af den foreslåede § 996 f i retsplejeloven, at kære af rettens afgørelse kun undtagelsesvist tillægges opsættende virkning.

Det fremgår af lovforslaget, at appel af byrettens afgørelse bør ske efter reglerne om kære i straffesager, og at kære fremover som altovervejende hovedregel ikke tillægges opsættende virkning (de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.2).

Det fremgår endvidere, at hvis straffedommen, der har ført til ophævelse af lejemålet og lejerens efterfølgende fraflytning eller udsættelse, ved højere instans får et andet udfald, for eksempel at der sker frifindelse eller idømmes en betinget fængselsstraf, aktiveres udlejerens forpligtelse til at svare erstatning til lejerens økonomiske tab forbundet med ophævelse, samt til at tilbyde lejerens genhusning (de almindelige bemærkninger, afsnit 2.8.3).

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>2</sup>

Med lovforslaget foreslås et kompenserende retsmiddel, idet kære af kendelse om udsættelse af lejemålet ikke tillægges opsættende virkning, men at lejerens i stedet vil være henvist til erstatning for det lidte tab og til genhusning, hvis straffedommen får et andet udfald.

---

<sup>2</sup> Jon Fridrik Kjølbro, Den Europæiske Menneskerettighedskonvention – for praktikere, 5. udgave, 2020, side 1257.

I en sådan situation kan lejeren således af boligorganisationen være blevet udsat af sit lejemål på baggrund af byrettens kendelse om ophævelse. Hvis byrettens kendelse efterfølgende omgøres enten som følge af landsrettens afgørelse i en kæresag, eller som følge af, at landsretten når frem til at andet resultat i den straffesag, der ligger til grund for byrettens kendelse om ophævelse af lejemålet, 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.

Det vil imidlertid være muligt at vælge en løsning, hvorefter kære af byrettens kendelse eller anke af straffesagen medfører, at byrettens kendelse om ophævelse af lejemålet tillægges opsættende virkning. En sådan ordning medfører, at der først, når sagen er endelig afgjort, gøres indgreb i retten til respekt for privatlivet og hjemmet efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8, hvilket principielt stemmer bedre overens med kravene til et effektivt retsmiddel efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 13.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Justitsministeriet ændrer lovforslaget således, at kære af byrettens kendelse om udsættelse af lejemål tillægges opsættende virkning.

Det beskrives derudover ikke nærmere i lovforslaget, om udlejeren også vil være erstatningsansvarlig og have en pligt til at tilbyde lejeren permanent genhusning i en situation, hvor byrettens kendelse om udsættelse af lejemål, som fører til lejerens udsættelse eller fraflytning af lejemålet, efterfølgende omgøres af en højere instans. I lovforslaget beskrives alene den situation, hvor straffesagen får et andet udfald.

- Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet beskriver i lovforslaget, hvilke pligter udlejeren har i en situation, hvor byrettens kendelse om ophævelse af lejemålet omgøres af en højere retsinstans.

## **RET TIL GENHUSNING**

Hvis en beboer bliver frifundet ved højere instans, fremgår det af den foreslåede § 92, stk. 4, i almenlejeloven, at udlejeren skal betale erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, der har fået ophævet sit lejemål, og derfor er fraflyttet eller er blevet tvangsudsat.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at kravene til udlejerens tilbud om genhusning skal følge reglerne i almenlejelovens kapitel 14 om

permanent genhusning (de almindelige bemærkninger, afsnit 2.8.3.). Disse krav fremgår af almenlejelovens § 86, stk. 2, hvorefter udlejeren "uden unødigt ophold" skal tilbyde lejerens at leje en anden bolig i kommunen – som udgangspunkt – eller uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået med det.

Instituttet bemærker, at det ikke er nærmere uddybet i lovbemærkningerne, hvordan "uden unødigt ophold" skal forstås, og om der er retningslinjer eller praksis, der fastsætter en øvre grænse for, hvor lang tid der må gå, før en lejer modtager et tilbud om genhusning, eller hvad der i vurderingen heraf lægges vægt på. Instituttet bemærker også, at det ikke fremgår af ordlyden i den foreslåede § 92, stk. 4, i almenlejeloven, at udlejeren skal tilbyde genhusning uden unødigt ophold.

Henset til, at genhusningstilbuddet skal fungere som et kompenserende retsmiddel, er det efter instituttets opfattelse særdeles vigtigt, at det nærmere præciseres i lovbemærkningerne, hvorledes "uden unødigt ophold" skal fortolkes, og hvad der i den forbindelse lægges vægt på, så det bliver mere klart og forudsigeligt, hvilke rettigheder lejeren har, og hvorledes udlejeren skal agere for at overholde disse.

Efter instituttets opfattelse vil det også gøre det klarere for både lejer og udlejer, hvad bestemmelsen indebærer, hvis det skrives ind i ordlyden af den foreslåede § 92, stk. 4, i almenlejeloven, at udlejeren skal tilbyde genhusning til lejeren uden unødigt ophold, så der ikke er tvivl om, hvorvidt der stilles samme krav, som efter samme lovs § 86, stk. 2.

Institut for Menneskerettigheder anbefaler, at:

- Indenrigs- og Boligministeriet skriver ind i den foreslåede § 86, stk. 2, i almenlejeloven, at udlejeren skal tilbyde genhusning uden unødigt ophold.
- Indenrigs- og Boligministeriet nærmere præciserer i lovbemærkningerne, hvorledes udlejers tilbud om genhusning "uden unødigt ophold" skal fortolkes, herunder hvad der i vurderingen af, hvorvidt dette krav er opfyldt, normalt lægges vægt på i praksis.

Der henvises til ministeriets sagsnummer 2020-8368.

Med venlig hilsen

Christoffer Badse

AFDELINGSLEDER - MONITORERING