

Indenrigs- og Boligministeriet

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
DATO: 27.01.2022
SAGSNR.: 2022-125

Ved e-mail af 22. december 2021 har Indenrigs- og Boligministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

1) Ophævelse af lejemål før endelig dom

1. Advokatrådet bemærker indledningsvis, at forslaget indeholder en væsentlig forringelse af de berørte borgeres retssikkerhed, ikke mindst fordi et lejemål fremover vil kunne ophæves, før der er afsagt endelig dom. Lejemålet kan derfor være opsagt på det tidspunkt, hvor den endelige dom i straffesagen viser sig ikke at kunne danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

Efter Advokatrådets opfattelse bør det kræve tungtvejende grunde at indføre regler, der tillader ophævelse af lejemål før en endelig straffedom.

Forslaget angiver, at det "*ofte [tager] for lang tid at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål,*" men forslaget angiver ikke, hvor lang tid det normalt tager, i hvor mange tilfælde det efter regeringens opfattelser tager for lang tid, eller hvorfor det tager for lang tid i enkelte sager.

Advokatrådet bemærker i den forbindelse, at sagsbehandlingstiderne ved domstolene kan være ganske langvarige, og at det således meget vel kan bero på domstolenes forhold, at det tager "*for lang tid*" at afslutte straffesagerne og faged-/boligretssagerne.

Advokatrådet opfordrer Indenrigs- og Boligministeriet til nærmere at redegøre for, hvor lang tid det tager at udsætte kriminelle og utryghedsskabende beboere af deres lejemål, i hvor mange tilfælde det efter Indenrigs- og Boligministeriet har taget for lang tid, og hvad baggrunden er for den – efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse – for lange udsættelsestid. Forslaget omtaler en konkret sag fra Motalavej i Korsør, men en enkeltsag bør ikke medføre en generel

forringelse af mange borgeres retssikkerhed.

1. Forslaget angiver, at ophævelse af et lejemål alene kan ske efter en proportionalitetsvurdering, idet der skal foretages en konkret vurdering af sagens samlede omstændigheder (side 12).

Advokatrådet anførte i sit høringssvar af 3. april 2018 vedrørende de gældende regler, at der kan forekomme sager, der er omfattet af reglerne, men som utvivlsomt ikke kan siges at vedrøre utryghedsskabende kriminalitet. Der henvises til vedhæftede høringssvar af 3. april 2018.

Advokatrådet opfordrer Indenrigs- og Boligministeriet til at tilføje, at der skal lægges vægt på, om den konkrete kriminalitet er af utryghedsskabende karakter.

1. Forslaget forsøger – ved at indføre en pligt for udlejer til at betale erstatning og sørge for genhusning - at råde bod på den uheldige situation, der kan opstå, såfremt den endelige straffedom måtte vise sig ikke at kunne danne grundlag for opsigelsen.

Advokatrådet bemærker, at forslaget ikke i praksis vil kunne sikre, at de borgere, der får ophævet et lejemål, bliver stillet som om ophævelsen ikke havde fundet sted.

Hvad angår erstatning bemærker Advokatrådet, at den væsentligste tabspost formentlig i praksis vil være den huslejeforøgelse, der kan blive en konsekvens af ophævelsen af lejemålet. Det fremgår af forslaget, at erstatningen f.eks. kan *"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 lejereren betalte i det ophævede lejemål."*

Advokatrådet bemærker, at en højere husleje ikke nødvendigvis vil være begrænset til *"en midlertidig sammenlignelig bolig,"* da mange lejere vil være nødsaget til at leje en anden permanent bolig. Uanset hvad vil der i praksis opstå tvist om opgørelsen af erstatningskravet, såfremt lejereren ikke kan finde en sammenlignelig bolig med lavere eller samme husleje, fordi udlejerne vil kunne gøre gældende, at lejereren ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt ved at leje en anden bolig med en højere husleje.

Advokatrådet må antage, at forslagets henvisning til *"en midlertidig sammenlignelig bolig"* skyldes, at forslaget antager, at udlejer i tilfælde af genhusning vil sikre en sammenlignelig lejebolig med samme eller lavere husleje. Den antagelse er ikke umiddelbart velbegrunderet, jf. det følgende om genhusning.

Hvad angår genhusning bemærker Advokatrådet, at forslaget ikke indeholder nogen økonomisk garanti for udlejer. Forslaget anfører, at udlejeren skal sikre

genhusning efter reglerne i almenlejelovens kapitel 14 om permanent genhusning, men huslejen kan stige i tilfælde af genhusning, også selv om det sker i en sammenlignelig bolig. Genhusningsreglerne indeholder således ingen garanti imod huslejeforhøjelse, jf. Højesterets dom af 1. juli 2020 (sag BS-40852/2019-HJR vedrørende de tilsvarende regler i byfornyelsesloven). Det bemærkes i øvrigt, at ikke alle udlejere vil have adgang til at sikre en udsat lejer genhusning.

Advokatrådet opfordrer Indenrigs- og Boligministeriet til at ændre forslaget, således at udlejer i tilfælde af ophævelse af lejemålet inden endelig straffedom stiller sikkerhed både for lejers erstatningskrav og genhusning i en sammenlignelig bolig til højest samme husleje. Såfremt udlejer ikke kan stille den fornødne sikkerhed, må udlejer afvente den endelige straffedom, før lejemålet ophæves.

2) Ophævelse af lejemål i umiddelbar forlængelse af straffedommen og politiets videregivelse af oplysninger til boligorganisationer

1. Forslaget vil give politiet pligt til efter anmodning at underrette en udlejer, såfremt en person, der bor i en lejebolig, er sigtet for overtrædelse af de relevante straffebestemmelser. Politiet vil have pligt til at videregive oplysningerne til udlejer.

Advokatrådet finder det betænkeligt, at politiets pligt indtræder på tidspunktet for en sigtelse, da en sigtelse kan være rejst på et meget tidligt tidspunkt i efterforskningen af en sag.

Advokatrådet opfordrer Indenrigs- og Boligministeriet til at ændre forslaget, således at politiets underretningspligt tidligst indtræder, når der er rejst tiltale i sagen. Såfremt en udlejer anmoder politiet om en underretning, inden tiltale er rejst, kan politiet afgive underretningen på tiltaletidspunktet.

1. Advokatrådet finder det ligeledes betænkeligt, at politiet ikke skal foretage en konkret vurdering af, om hensynet til videregivelse af personoplysninger overstiger hensynet til hemmeligholdelse.

Advokatrådet vil opfordre Indenrigs- og Boligministeriet til nærmere at overveje og begrunde, hvordan forslaget forholder sig til databeskyttelsesforordningen, der stiller krav til videregivelsen af personfølsomme oplysninger.

1. Advokatrådet har ikke bemærkninger til forslaget om, at retten efter anmodning fra udlejer sørger for indkaldelse til retsmøde i fogedretten.

3) Bevisførelse i fogedretten

Forslaget indebærer, at fogedretterne i videre omfang end i dag skal kunne træffe afgørelse om at ophæve et lejemål. Forslaget forsøger at råde bod på den forringelse af retssikkerheden ved at lægge op til, at fogedretternes afgørelser skal træffes af en udnævnt dommer eller erfaren dommerfuldmægtig.

Advokatrådet bemærker, at sagsbehandlingen i fogedretterne er mindre grundig end i boligretterne, herunder fordi der medvirker sagkyndige dommere, ligesom fogedsager almindeligvis forberedes mindre grundigt end almindelige, civile sager.

Advokatrådet finder det betænkeligt, at et så alvorligt indgreb som ophævelse af et lejemål sker på baggrund af fogedretternes mindre grundige sagsbehandling. Det skyldes ikke mindst, at der skal foretages en kompliceret proportionalitetsafvejning af en række hensyn, der blandt andet omfatter, hvor indgribende en udsættelse på det pågældende tidspunkt vurderes at ville være for husstanden.

Proportionalitetsvurderingen omfatter desuden hensynet til husstandens personer, der lider af en alvorlig sygdom, eller har et handicap af en karakter, der vil kunne gøre det vanskeligt at flytte. Der henvises til forslagets s. 12. Der skal således foranstalles bevisførelser om sådanne forhold, hvilket fogedrettens rammer ikke er velegnede til.

Advokatrådet opfordrer Indenrigs- og Boligministeriet til nærmere at redegøre for, i hvilket omfang en grundig sagsbehandling ved fogedretterne i stedet for ved boligretterne må antages at nedsætte den tid, det tager at ophæve et lejemål, jf. ovenfor.

Med venlig hilsen

Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær