

Udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet

9. oktober 2024

1. Overblik og tjekliste

En udlejer har mulighed for at ophæve lejeaftalen, bl.a. når:

- lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 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, i straffeloven 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 fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, og lejelovens § 93, stk. 2, litra j.

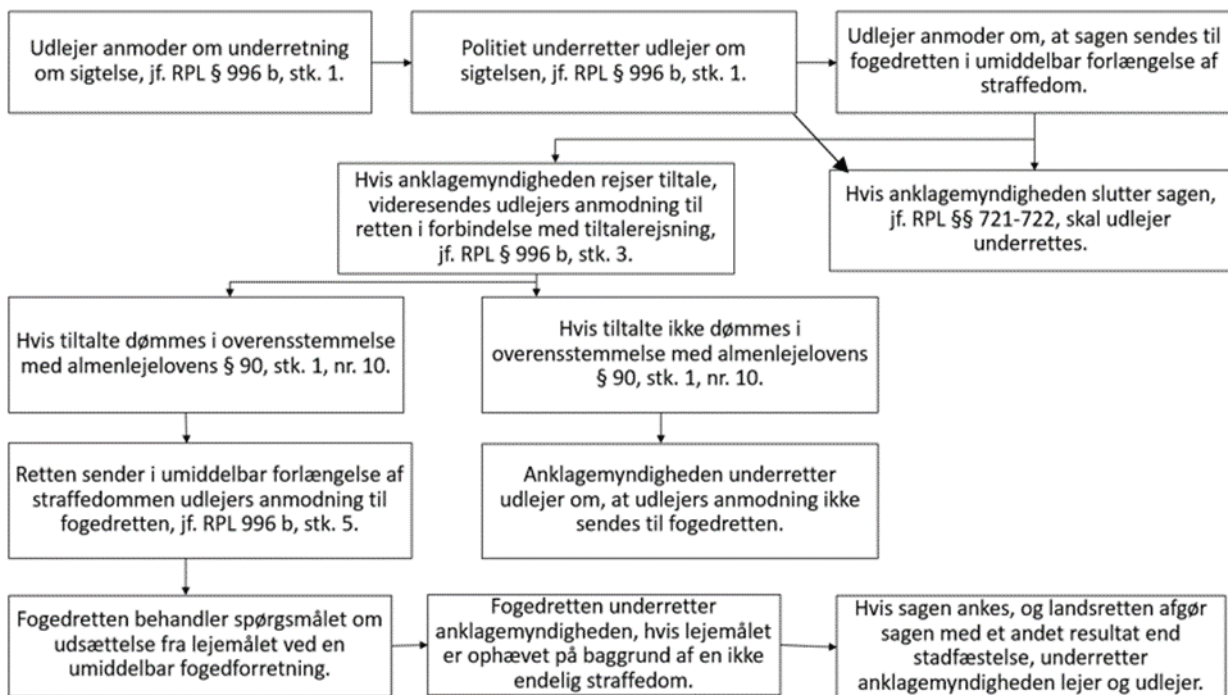
Med lov nr. 890 af 21. juni 2022, der er trådt i kraft den 1. juli 2022, er der indført nye regler om hurtigere udsættelse af lejere fra almene lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de nye regler, herunder forpligtelserne for politiet og anklagemyndigheden, alene angår almene boliger omfattet af almenlejeloven og ikke private lejeboliger. Det er på den baggrund udsættelse af lejere fra almene lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet, der behandles her i meddelelsen.

Det følger bl.a. af de nye regler, at

- Udlejer af et alment lejemål kan anmode politiet om at blive underrettet om sigtelser mod en person, der bor i en af udlejerens boliger, når gerningen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, jf. retsplejelovens § 996 b, stk. 1, 1. pkt. Det er samtidig en betingelse, at der er tale om utryghedsskabende kriminalitet som defineret i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Hvis betingelserne skønnes opfyldt, er politiet som udgangspunkt forpligtet til at videregive oplysninger om sigtelsen til udlejer, jf. nærmere herom under pkt. 2.1.
- Udlejer kan anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen på udlejerens vegne indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af lejeren, jf. retsplejelovens § 996 b, stk. 3. Kravene til udlejers anmodning fremgår under pkt. 2.3. Hvis udlejer har fremsat en sådan anmodning, påhviler det som udgangspunkt anklagemyndigheden at orientere retten.
- Såfremt tiltalte findes skyldig og idømmes en ubetinget straf for overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, sender retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen dommen til fogedretten sammen med oplysninger om udlejers anmodning, jf. § 996 b, stk. 5, med henblik på fogedrettens behandling af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.
- Det er ikke en betingelse for fogedrettens behandling af udsættelsessagen, at dommen er endelig. Det betyder, at fogedretten kan beslutte at udsætte lejeren på trods af, at ankespørgsmålet endnu ikke er afklaret.

1.1. Sagsforløb i verserende straffesager



2. Politiets efterforskning og sagsbehandling

2.1. Udlejers anmodning om underretning og politiets pligt til videregivelse af oplysninger

En udlejer af en almen bolig kan anmode om underretning når følgende kriterier er opfyldt:

- personen bor i en af udlejerens almene lejeboliger,
- personen er sigtet for overtrædelse af en eller flere af de bestemmelser, der er nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10,
- forholdet er begået inden for 1 km i fugleflugtslinje fra lejemålet, og
- det vurderes på det foreliggende grundlag, at overtrædelsen vil medføre ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter.

Udlejerens anmodning skal vedrøre et konkret strafbart forhold.

Med lov nr. 890 af 21. juni 2022 er det besluttet, at politiet efter retsplejelovens § 996 b, stk. 1, som udgangspunkt har pligt til at videregive oplysningerne til udlejer efter anmodning.

Politiet skal derfor efter udlejers anmodning underrette udlejer af en almen bolig om en sigtelse, når det på det foreliggende grundlag skønnes sandsynligt, at den sigtede vil blive idømt ubetinget frihedsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af

- Straffelovens § 119 og § 119 b (vold og trusler mod myndighedspersoner og hindring af myndighedspersoners arbejde)
- Straffelovens § 134 a (grov forstyrrelse af den offentlige orden)
- Straffelovens §§ 180-181 (brandstiftelse)
- Straffelovens § 192 a (ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder)
- Straffelovens § 216 (voldtægt)

- Straffelovens § 237 (drab)
- Straffelovens §§ 244-246 (vold)
- Straffelovens § 252, stk. 1 (hensynsløs fareforvoldelse)
- Straffelovens § 260 (frihedsberøvelse)
- Straffelovens § 266 (trusler)
- Straffelovens § 276 a (indbrudstyveri)
- Straffelovens § 281 (afpresning)
- Straffelovens § 288 (røveri)
- Straffelovens § 291, stk. 2 (groft hærværk), eller
- Lov om euforiserende stoffer § 3 for så vidt angår besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse

Det er en forudsætning, at gerningen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor det pågældende lejemål er beliggende. Opmåling af afstand foretages fra det punkt på matriklen (hvor bygningen, der huser lejemålet, er beliggende), som er nærmest det sted, hvor overtrædelsen er begået.

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 en ungdomssanktion efter straffelovens § 74.

Det er ikke afgørende, om sigtede er lejer af boligen. Muligheden for ophævelse af lejemålet gælder således også, når kriminaliteten er begået af et medlem af lejerens husstand. Der skal tages udgangspunkt i den sigtedes folkeregisteradresse, og politiet skal ikke i forbindelse med underretningen indlede en nærmere undersøgelse af, om pågældende reelt bor på folkeregisteradressen.

Hvis politiet i forvejen har et sikkert kendskab til, at vedkommende reelt bor et andet sted end på folkeregisteradressen, fremgår det dog af forarbejderne, at den reelle bopæl skal lægges til grund.

Udlejers anmodning skal indeholde en begrundelse, der som udgangspunkt skal indeholde følgende:

- En beskrivelse af den konkrete episode, som udlejer ønsker lejer udsat på baggrund af,
- Tid
- Sted
- Matrikelnummer
- Lejers bopælsadresse

Det må endvidere antages, at udlejer skal godtgøre, at det drejer sig om udlejning af en almen bolig omfattet af almenlejeloven, da det er en forudsætning for at anvende retsplejelovens § 996 b.

Formålet med begrundelsen er, at politiet kan identificere den relevante straffesag. Såfremt anmodningen ikke er begrundet i tilstrækkeligt omfang, kan politiet afvise anmodningen.

Som det fremgår ovenfor, har politiet som udgangspunkt pligt til at videregive oplysningerne til udlejer. Underretning kan dog undlades, hvis særlige omstændigheder taler herfor. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis politiet vurderer, at der er efterforskningsmæssige hensyn, der taler imod videregivelse af oplysningerne.

Det er ikke nærmere beskrevet i forarbejderne, hvorvidt politiets beslutning om at underrette – eller ikke at underrette – boligselskaber om sigtelser efter retsplejelovens § 996 b har karakter af en forvaltningsretlig afgørelse. Justitsministeriet har dog supplerende oplyst, at der *ikke* vurderes at være tale om en afgørelse.

Udlejeren har tavshedspligt med hensyn til de oplysninger, der modtages fra politiet, jf. retsplejelovens § 996 b, stk. 2, jf. straffelovens § 152 og §§ 152 c - 152 f.

2.2. Tidspunktet for videregivelse af oplysninger til udlejer

Politiet skal videregive oplysninger om sigtelsen til udlejer snarest muligt efter dennes anmodning.

Indgiver udlejer en anmodning på et tidspunkt, hvor der (endnu) ikke er rejst sigtelse, skal anmodningen dog afvises, og udlejeren må henvises til på et senere tidspunkt at fremsende en ny anmodning.

Såfremt sagen endnu ikke er færdigefterforsket og overgivet til anklagemyndigheden, drøfter politiets sagsbehandler spørgsmålet om, hvorvidt forholdet på det foreliggende grundlag forventes at medføre ubetinget frihedsstraf, med anklagemyndigheden, inden politiet underretter udlejeren om sigtelsen.

Videregivelsen skal ske tids nok til, at udlejeren 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 lejeren ved en umiddelbar fogedforretning.

Politiet kan fastsætte en frist for udlejerens fremsendelse af anmodningen, jf. § 996 b, stk. 3. Ved fastsættelsen af fristen skal der tages hensyn til, at tiltalerejsningen ikke forsinkes i væsentligt omfang. Henset til de sagstyper, der er omfattet af underretningspligten, kan det i visse tilfælde være nødvendigt at sætte en kort frist for udlejer. Det bør dog tilstræbes, at udlejer får en frist på mindst 7 dage.

Politiet skal ved underretning om en sigtelse til udlejer anvende Digital Post.

Politiet udarbejder til brug for den videre sagsbehandling en rapport, der bilageres ind i sagen, hvoraf udlejerens anmodning fremgår.

Politirapporten bør indeholde følgende:

- Oplysninger om den opmålte afstand mellem gerningsstedet og den relevante matrikel, hvor lejemålet er beliggende
- Oplysninger om sigtedes tilknytning til lejemålet, herunder om han har folkeregisteradresse på adressen
- Oplysninger om, hvornår udlejer er underrettet om sigtelsen
- En evt. fastsat frist for udlejerens anmodning i medfør af retsplejelovens § 996 b, stk. 3,
- Hvorvidt der måtte være modtaget en anmodning fra udlejer om, at retten sender udlejerens anmodning til fogedretten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen, jf. pkt. 2.3.

Formålet med rapporten er alene at sikre, at både anklagemyndigheden og retten har de fornødne oplysninger til at vurdere, om betingelserne for at videregive udlejerens anmodning til fogedretten er til stede.

2.3. Udlejerens anmodning om behandling af udsættelse i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen

Når politiet har underrettet udlejer om en sigtelse efter retsplejelovens § 996 b, stk. 1, kan udlejer anmode om, at retten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen på udlejers vegne indgiver en anmodning til fogedretten om, at lejerens udsættes af lejemålet, jf. § 996 b, stk. 3.

Anmodningen indgives til politiet og skal efter § 996 b, stk. 4, indeholde oplysninger om:

- Lejerens identitet
- En beskrivelse af den episode, som udlejer ønsker lejerens udsat på baggrund af
- Tid
- Sted
- Matrikelnummer
- Lejerens bopælsadresse

Hvis udlejer anmoder om, at spørgsmålet om udsættelse behandles i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen, er anklagemyndigheden forpligtet til at orientere retten herom senest i forbindelse med tiltalerejsningen, jf. nærmere herom nedenfor under [pkt. 3.2.](#)

Hvis udlejers anmodning i væsentligt omfang vil forsinke tiltalerejsningen, skal udlejer dog underrettes om, at anmodningen ikke kan nå at blive en del af straffesagen.

3. Forberedelse

Når udlejer er orienteret om en sigtelse i en verserende straffesag og eventuelt har anmodet om, at spørgsmålet om udsættelse behandles i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen, er det vigtigt, at anklagemyndigheden er opmærksom herpå i forbindelse med den efterfølgende behandling af sagen.

3.1. Hvis anklagemyndigheden afgør sagen efter retsplejelovens §§ 721-722

Hvis anklagemyndigheden beslutter at opgive påtalen i medfør af retsplejelovens § 721 eller at afgøre sagen med et tiltalefrafald efter retsplejelovens § 722, skal anklagemyndigheden underrette udlejer om afgørelsen, jf. retsplejelovens § 996 b, stk. 1, sidste pkt. Denne pligt gælder fra det tidspunkt, hvor politiet har orienteret udlejer om sigtelsen.

Udlejer gøres herved bekendt med, at den pågældende ikke længere er sigtet, og at udlejers eventuelle anmodning om at få spørgsmålet om ophævelse af lejemålet afgjort i umiddelbar forlængelse af straffesagen ikke kan imødekommes. Udlejer vil herefter, når straffesagen er afgjort, være henvist til at ophæve lejemålet efter de almindelige regler om ophævelse af lejemål i lov om leje af almene boliger.

Konceptet til underretning af udlejer er ved e-mail af 5. juli 2022 sendt til alle embeder.

3.2. Hvis anklagemyndigheden rejser tiltale i sagen

Hvis anklagemyndigheden rejser tiltale i en sag, hvor udlejer af en almen bolig har anmodet om, at spørgsmålet om udsættelse behandles i fogedretten i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen, er anklagemyndigheden forpligtet til at videregive udlejers anmodning til retten, jf. lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022 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), de specielle bemærkninger til § 3, nr. 3.

Udlejers anmodning til retten sættes ind i fremsendelsesskrivelsen og kan formuleres på følgende måde:

”[Anklagemyndigheden/politikredsen] har den [dato] modtaget vedlagte anmodning fra [udlejer] om, at [retten] i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen mod [tiltalte] på udlejers vegne indgiver en anmodning til fogedretten om udsættelse af [lejer], jf. retsplejelovens kapitel 55, hvis tiltalte ved dommen dømmes som nævnt i lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1, nr. 10, jf. retsplejelovens § 996 b, stk. 5.”

I forlængelse af anmodningen i fremsendelsesskrivelsen kan henvises til politiets rapport vedrørende behandlingen af udsættelsessagen, jf. ovenfor under punkt 2.2., således at retten er opmærksom herpå ved rettens efterfølgende stillingtagen til fremsendelse af udlejers anmodning til fogedretten.

I forbindelse med hovedforhandlingen er det vigtigt at være opmærksom på, at spørgsmålet vedrørende udsættelse *ikke* skal behandles under straffesagen.

Det er således tilstrækkeligt, at udlejers anmodning til retten er gengivet i fremsendelsesskrivelsen.

4. Jura

5. Straf og andre retsfølger

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

Det betyder, at udlejer og udlejers ledelse eller ansatte kan straffes for uberettiget at videregive eller udnytte oplysningerne.

Det samme gælder, hvis udlejer i medfør af almenboliglovens § 63 d, stk. 1, har modtaget oplysninger om strafferetlige afgørelser, jf. § 63 d, stk. 4.

Strafferammen er bøde eller fængsel indtil 6 måneder. Straffen kan under særligt skærpende omstændigheder stige til fængsel indtil 2 år, jf. straffelovens § 152.

6. Efter dom

6.1. Hvis tiltalte ikke dømmes i overensstemmelse med almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10

Hvis udlejers anmodning om udsættelse er videresendt til retten, skal retten, hvis tiltalte dømmes som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, videresende dommen til fogedretten.

Hvis den tiltalte imidlertid ikke bliver dømt som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10 – eksempelvis fordi der sker frifindelse, eller der alene idømmes betinget fængsel – skal udlejer underrettes om, at dommen ikke videresendes til fogedretten.

Den lokale anklagemyndighed skal derfor efter ankefristens udløb – såfremt udlejer har fremsendt en anmodning, og betingelserne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, ikke længere er opfyldt – orientere

udlejer om, at sagen ikke vil blive behandlet i fogedretten, jf. lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022, de specielle bemærkninger til § 3, nr. 3.

Konceptet til orientering af udlejer er ved e-mail af 5. juli 2022 sendt til alle embeder.

6.2. Sager der ændres af en højere instans

Fogedrettens ophævelse af et lejemål på grund af utryghedsskabende kriminalitet kan ske, selvom straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, 2. pkt.

Fogedretten skal altid orientere anklagemyndigheden, hvis fogedretten har ophævet et lejemål på baggrund af en ikke endelig straffedom. Orienteringen skal indeholde de oplysninger, der er nødvendige for at anklagemyndigheden kan identificere både lejer og udlejer, jf. lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022 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), de specielle bemærkninger til § 1, nr. 4.

Hvis grundlaget for ophævelse af lejemålet bortfalder som følge af en endelig afgørelse ved højere instans, er udlejer forpligtet til at svare erstatning og tilbyde genhusning til lejeren, hvis pågældende er fraflyttet lejemålet, jf. almenlejelovens § 92, stk. 4.

Anklagemyndigheden skal derfor underrette både lejer og udlejer, såfremt straffedommen er afgjort i landsretten med et andet resultat end stadfæstelse, med henblik på at lejer 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 skal ikke vurdere, om grundlaget for udsættelse er bortfaldet. Anklagemyndigheden skal alene orientere lejer og udlejer om den endelige dom i de tilfælde, hvor resultatet er et andet end stadfæstelse.

Koncepter til orientering af lejer og udlejer om, at dommen er ændret i højere instans er ved e-mail af 5. juli 2022 sendt til alle embeder.

Lejers eventuelle anmodning om kopi af dommen skal behandles efter retsplejelovens almindelige regler om aktindsigt.

Udlejers eventuelle anmodning om kopi af dommen skal behandles efter almenboliglovens § 63 d, stk. 2, 2. pkt., jf. stk. 1, jf. nærmere herom nedenfor under pkt. 6.3.

6.3. Forpligtelse til at videregive domme til udlejer

For at en udlejer af en almen bolig kan ophæve et lejemål som følge af en straffedom omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, er det afgørende, at udlejeren har mulighed for at blive gjort bekendt med en sådan dom.

Det følger derfor af almenboliglovens § 63 d, stk. 2, 2. pkt., at politiet efter anmodning fra en udlejer skal videregive oplysninger om strafferetlige domme omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10. Der er tale om en pligtmæssig videregivelse af oplysningerne efter anmodning fra udlejer, og forpligtelsen gælder uanset om dommen er endelig eller ej, jf. lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022 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), de specielle bemærkninger til § 2, nr. 1. Anklagemyndigheden skal anvende Digital Post ved fremsendelse af oplysningerne til udlejer, jf. de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.3.

Udlejers anmodning om oplysninger om en dom skal indeholde:

- En beskrivelse af den episode, som udlejeren ønsker lejerens udsat på baggrund af
- Tid
- Sted
- Matrikelnummer
- Lejerens bopælsadresse

Formålet med begrundelsen er, at det skal være muligt at identificere den relevante sag, og at der alene videregives de oplysninger, der er relevante for boligorganisationens vurdering af spørgsmålet om ophævelse af lejemålet.

Som udgangspunkt er anklagemyndigheden kun forpligtet til at videregive oplysninger om strafferetlige domme omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10, til udlejer, jf. almenboliglovens § 63 d, stk. 2., 2. pkt. Såfremt udlejer anmoder om det, skal anklagemyndigheden dog også fremsende en kopi af dommen til udlejer.

Hvis anklagemyndigheden fremsender en kopi af dommen til udlejer, er det vigtigt, at anklagemyndigheden iagttager de databeskyttelsesretlige regler. Det betyder bl.a., at der ikke må videregives flere oplysninger til udlejer, end hvad der er nødvendigt for at opnå formålet med videregivelsen. Der må således alene videregives oplysninger, der har relevans for udsættelsessagen, og ikke videregives eksempelvis oplysninger om øvrige tiltalte, forurettede, helbredsoplysninger og lignende. Det er på den baggrund vigtigt, at dommen anonymiseres i nødvendigt omfang inden videregivelse.

7. Love og forarbejder

Love og bekendtgørelser

- Lov nr. 890 af 21. juni 2022 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)

Retsplejeloven - seneste hovedlov

- Lovbekendtgørelse nr. 1865 af 15. september 2021

Relevante forarbejder

- Lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022 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)