



AALBORG UNIVERSITET

Ophævelse af lejemål ved kriminalitet

Janne Kærgaard Pedersen
Vejleder: Anders Ørgaard

Kandidatafhandling

Titelblad

Forfatter: Janne Kærgaard Pedersen, studienr.: 20146382

Uddannelse: Jura, Aalborg Universitet

Fagområde: Lejeret

Afhandling: Kandidatafhandling

Titel: Ophævelse af lejemål ved kriminalitet

Engelsk titel: Termination of lease contracts due to crime

Vejleder: Anders Ørgaard

Afleveringsdato: 20. maj 2019

Antal anslag: 143.897

Indholdsfortegnelse

Kap 1 – Problemformulering, kilde og metode	6
1.1 Indledning og problemformulering	6
1.2 Metode	7
1.3 Retskildemæssige værdier	7
Kap 2 – Lejebegrebet	9
2.1 Indledning	9
2.2 Brug mod vederlag	9
2.3 Delkonklusion	10
Kap 3 – Lejelovgivningen	10
3.1 Indledning	10
3.2 Lejeloven	10
3.3 Almenlejeloven	12
3.4 Begrundelsen for to regelsæt	13
3.5 Delkonklusion	13
Kap 4 – Udlejers opsigelse og ophævelse af lejemålet	14
4.1 Indledning	14
4.2 Udlejers opsigelse	14
4.3 Udlejers ophævelse	15
4.3.1 <i>Indledning</i>	15
4.3.2 <i>Lejeforholdets ophør og lejerens fraflytning</i>	16
4.3.3 <i>Væsentlig misligholdelse</i>	17
4.3.4 <i>Ophævelsesskrivelsen</i>	17
4.3.5 <i>Forudgående påmindelse</i>	18
4.4 Udlejers ophævelsespligt	19
4.5 Delkonklusion	20
Kap 5 – Udlejers ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen	20
5.1 Indledning	20
5.2 Personkredsen omfattet af lejerens ansvar	21
5.2.1 <i>Indledning</i>	21
5.2.2 <i>Lejerens ansvar for lejerens husstand og andre som lejereren har givet adgang til det lejede</i>	21
5.2.3 <i>Det lejeretlige husstandsbegreb</i>	25
5.2.4 <i>Adgang til det lejede</i>	30
5.2.5 <i>Delkonklusion</i>	31
5.3 Væsentlighedsvurderingen af misligholdelsen	32
5.3.1 <i>Indledning</i>	32
5.3.2 <i>Tilknytning til lejemålet</i>	32
5.3.3 <i>Misligholdelsens karakter</i>	36
5.3.4 <i>Delkonklusion</i>	43
5.4 Intet krav om forudgående påmindelse	43

5.5	Udlejers afventning af endelig dom i straffesagen	44
5.6	Delkonklusion.....	44
Kap 6 – Udlejers ophævelse efter kriminalitetsbestemmelsen.....		45
6.1	Indledende om L nr. 1322 af 27. november 2018	45
6.2	Personkredsen	46
6.3	Beskrivelse af de oplyste bestemmelser	46
6.4	Krav til sanktionen.....	48
6.5	1 km-grænsen	49
6.6	Betydningen for væsentlighedsvurderingen	50
6.7	Aktualitetskrav	53
6.8	Delkonklusion.....	54
Kap 7 – Proportionalitetskravet.....		55
7.1	Indledning	55
7.2	Omstændighederne på ophævelsestidspunktet	57
7.2.1	<i>Indledning</i>	57
7.2.2	<i>Husstandsmedlemmets fortsatte tilknytning</i>	57
7.3	Lejerens forhold i øvrigt	59
7.4	Delkonklusion.....	61
Kap 8 – Boligretten og umiddelbare fagedforretning.....		62
8.1	Indledning	62
8.2	Opsamlingsbestemmelsen	62
8.3	Kriminalitetsbestemmelsen	62
8.4	Bevisførelse i fagedforretning.....	63
8.5	Delkonklusion.....	65
Kap 9 – Konklusion.....		66
Litteraturliste.....		69

Abstract

This master's thesis investigates whether it has become easier for landlords to terminate lease contracts when crime has been committed by tenants, members of the tenant's household or others who have been given access to the lease the by the tenant, after the introduction of no. 13 in paragraph 90 in the Danish General Rent Act and point j in paragraph 93 in the Danish Rent Act (the crime act) The purpose was also to investigate if the legislative amendment was necessary. In my examination of this jurisdiction, I have used the legal dogmatic method. I have mainly used the Danish General Rent Act, the Danish Rent Act, the legislative material and case law.

According to the general clause in the Danish General Rent Act paragraph 90 and the Danish Rent Act paragraph 93, the landlord is entitled to terminate a lease contract when the tenant has breached his obligations in such a way that the tenant's removal is required. The termination of the contract must consider the tenant's general circumstances through a proportionality assessment. The general clause therefore leaves a large legal discretion to the courts. The High Court reached a verdict in the case TBB 2018.677 Ø, which was later changed by the Supreme Court. This shows that there was a need for a provision that could give the courts more guidelines. The amendment was therefore necessary.

With the crime act, clear objective criteria are laid down. According to the crime act a tenant must be sentenced to prison sentence or other criminal sentence of detention for violation of one of the listed types of crime. It is also a requirement that the crime is committed less than 1 kilometre from the lease. A proportionality assessment still has to be made. The crime clause provides transparency in relation to the legal state. This is an advantage for the tenants, landlords and for the courts.

It is also examined whether it is problematic that it is the bailiff's court and not the courts that are handling cases when the landlord wants to use terminate the lease using the crime act. The general clause still applies and can still be used when terminating lease agreements. It has not yet been clarified, if the crime act will make it easier for the landlords to terminate the lease

agreement when tenants or a member of a tenant's household has committed crime. The legal state in this area is still under development.

Kap 1 – Problemformulering, kilde og metode

1.1 Indledning og problemformulering

Med lovforslag L 38 om forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje ønskede lovgivningsmagten at sætte nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder. Et af fokuspunkterne i lovforslaget var at give udlejere en lettere adgang til ophævelse af lejekontrakter, når en lejere eller et medlem af lejerens husstand har begået utryghedsskabende kriminalitet i deres boligområde. Lov 2018-11-27 nr. 1322 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje trådte i kraft den 1. december 2018.¹

Med lovændringen blev der indsat en ny bestemmelse, der detailregulerer, hvornår udlejer har mulighed for at ophæve lejemål, når lejeren eller et medlem af lejerens husstand har begået kriminalitet. Med lovforslaget blev nr. 10 indført i § 90, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (herefter almenlejeloven/LLAB) og litra j blev indført i § 93, stk. 1, i lov om leje (herefter lejeloven/LL). Disse bestemmelser vil herefter blive betegnet som kriminalitetsbestemmelsen. Efter indførslen af kriminalitetsbestemmelsen har udlejer nu mulighed for at ophæve lejemåle, når lejeren eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af de i bestemmelsen oplyste lovovertrædelser.² Frem til den 1. december 2018 kunne udlejer alene ophæve en lejekontrakt ved kriminalitet, når lejeren i øvrigt havde misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse var påkrævet, jf. LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13)/LL § 90, stk. 1, litra l (nu litra m).³ Disse bestemmelser vil herefter blive betegnet som opsamlingsbestemmelsen.

¹ L 38, s. 19

² L 38, s. 55

³ L 38, s. 18

Afhandlingens problemformulering lyder således: Er det reelt blevet lettere for udlejere at ophæve lejekontrakter ved kriminalitet begået af lejere eller medlemmer af lejerens husstand og andre, som lejeren har givet adgang til det lejede efter indførelsen af LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, og har lovændringen været nødvendig?

For at besvare ovenstående problemformulering vil denne afhandling gennemgå betingelserne for ophævelse af lejekontrakter efter opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m og efter kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j. Der vil tillige blive foretaget en vurdering af, om det er problematisk, at det ved ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen, er fogedretten og ikke boligretten, der skal foretage proportionalitetsvurderingen.

1.2 Metode

Nærværende afhandling er udarbejdet ved brug af den retsdogmatiske metode. Den retsdogmatiske metode anvendes til at analysere og beskrive gældende ret inden for et bestemt område. Den retsdogmatiske metode benyttes tillige til at systematisere retsreglerne. Ved anvendelse af den retsdogmatiske metode er det særligt vigtigt at beskrive en eventuel usikkerhed, der findes i retstilstanden ud fra nye relevante perspektiver.⁴ Den retsdogmatiske metode er således anvendt i afhandlingen til at analysere og beskrive gældende ret i forhold til kriminelle lejere. Den retsdogmatiske metode er tillige anvendt til at systematisere retsreglerne og til at beskrive usikkerhed på området ud fra nye perspektiver.

1.3 Retskildemæssige værdier

Retskilderne er traditionelt beskrevet som loven, retspraksis, sædvane og forholdets natur.⁵ Lovgivning er defineret som nedskrevne retsregler. Retsregler er bindende for borgere og kan umiddelbart håndhæves ved domstolene. Udgangspunktet er, at lovgivning gælder forud for andre retskilder.⁶ Almenlejeloven og lejeloven vil særligt blive behandlet i nærværende afhandling.

⁴ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 204 f.

⁵ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 195

⁶ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 255

Almenlejelovens og lejelovens forarbejder vil blandt andet blive anvendt som fortolkningsbidrag til belysning af formålene bag reglerne. Hvor bestemmelser i almenlejeloven og lejeloven har samme ordlyd, er almene lejeres retsstilling den samme som private lejeres.⁷ De bestemmelser i almenlejeloven og lejeloven, der vil blive behandlet i denne afhandling, har samme ordlyd. Bestemmelserne vil derfor løbende blive behandlet samlet. Dette vil ske ved dobbelthenvielse.

Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK) vil tillige blive berørt i afhandlingen. EMRK er inkorporeret i dansk ret og er således en del heraf. Konventionen er på lovniveau i Danmark, og den skal derfor efterleves.⁸

Inden for det lejeretlige område har domme traditionelt udgjort en betydelig retskilde. Gældende ret, der kan udledes af resultatet af domme, der er afgjort i medfør af lejelovens bestemmelser, kan i de fleste tilfælde overføres direkte til tilsvarende situationer, der er reguleret af identiske bestemmelser i almenlejeloven. Dette medfører, at retspraksis fra både lejeloven og almenlejeloven kan benyttes til at udlede gældende ret i de tilfælde, hvor der er identiske bestemmelser i lejeloven og almenlejeloven.⁹ Dommens præjudikatværdi afhænger af, hvilken instans der har afsagt afgørelsen, idet Højesterets afgørelser tillægges større betydning end eksempelvis byrettens afgørelser. Størst værdi har en afgørelse, som er udformet i generelle vendinger. Dommens alder kan også have betydning for dens præjudikatværdi.¹⁰ Retspraksis vil løbende blive inddraget i afhandlingen, hvor det findes relevant til belysning af retstilstanden på området.

Juridisk litteratur vil løbende blive inddraget i afhandlingen. Det skal dog hertil bemærkes, at retslitteratur ikke udgør en retskilde. Juridisk litteratur er derfor alene anvendt som fortolkningsbidrag.¹¹

⁷ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 467

⁸ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 286

⁹ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 32

¹⁰ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 323 ff.

¹¹ Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori, s. 372

Kap 2 – Lejebegrebet

2.1 Indledning

Lejelovgivningen finder udelukkende anvendelse, når der er tale om leje, jf. LLAB § 1, stk. 1/LL § 1, stk. 1. For at undersøge, hvornår det er muligt at udsætte kriminelle lejere efter lejelovgivningen, er det relevant først at definere lejebegrebet.

2.2 Brug mod vederlag

Leje defineres som brug mod vederlag. Ved brug forstås, at lejeren opnår en brugsret til det lejede fra ejeren af lejemålet.¹² For at falde ind under begrebet leje og dermed under lejelovens regler, kræves det, at brugen har et omfang, som nogenlunde er den samme som en ejers sædvanlige råden over tingen i faktisk henseende.¹³ Det kræves derfor, at lejeren har en selvstændig eller eksklusiv råden over det lejede.¹⁴ U 2000.2191 V er et eksempel på brug, der ikke svarede til en ejers faktiske råden.

I U 2000.2191 V omhandlede en lejer af en bingohal, der normalt blev låst ind i lejemålet i forbindelse med arrangementer. Landsretten fandt derfor ikke, at lejeren havde en sådan selvstændig råden over lejemålet, at lejeren kunne sættes i besiddelse af det lejede ved en umiddelbar fagedforretning.

Brugsretten giver som nævnt alene lejeren ret til at råde over det lejede som en ejer i faktisk henseende. Det vil sige, at lejeren ikke har ret til at gøre brug af ejendommen i enhver henseende. Lejeren opnår heller ikke ret til retligt at råde over ejendommen. Lejeren kan således eksempelvis ikke sælge eller pantsætte ejendommen.¹⁵

Det er yderligere en betingelse, for at der er tale om et lejemål, at vederlaget relaterer sig til brugen af det lejede og ikke eksempelvis til andre leverancer fra udlejer i form af vand, varme eller

¹² Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 457

¹³ Edlund mfl.: Boliglejeret s. 23

¹⁴ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 98

¹⁵ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 30

lignende.¹⁶ Der er dog ikke krav om, at vederlaget skal betales i penge. Det er således uden betydning, hvordan vederlaget betales.¹⁷ Vederlag kan eksempelvis betales i form af arbejdskraft, jf. LL § 1, stk. 2, LLAB § 1, stk. 2 og erhvervslejeloven (ELL) § 1, stk. 5. I praksis vil betaling dog ofte ske med penge.¹⁸

2.3 Delkonklusion

For at der foreligger et lejemål, kræves det, at der er tale om brug, der nogenlunde svarer til en ejers faktiske råden. Det kræves tillige, at der betales vederlag for brugen, og at vederlaget rent faktisk relaterer sig til brugen.

Kap 3 – Lejelovgivningen

3.1 Indledning

For at kunne se nærmere på reglerne om ophævelse i forhold til kriminelle lejere er det nødvendigt først at forstå, hvorfor lejelovgivningen er bygget op, som den er. Lejeområdet reguleres overordnet af lejeloven, almenlejeloven, bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (herefter boligreguleringsloven) og erhvervslejeloven. De relevante love til behandling af afhandlingens emne er almenlejeloven og lejeloven. Boligreguleringsloven vil derfor ikke yderligere blive omtalt i afhandlingen. Erhvervslejeloven vil alene kort blive omtalt i forbindelse med behandlingen af almenlejelove og lejeloven. Det vil i det følgende blive undersøgt, hvornår lejeloven og almenlejeloven finder anvendelse, samt hvad beskyttelsesinteressen er for de to love.

3.2 Lejeloven

Lejeloven er hovedloven, der som udgangspunkt gælder for al leje af hus eller husrum, jf. LL § 1, stk. 1. Der er dog flere undtagelser til dette udgangspunkt. Lejeloven finder ikke anvendelse for

¹⁶ Edlund mfl.: Boliglejeret s. 23

¹⁷ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 99

¹⁸ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 457

leje af boliger, der er omfattet af § 1 i almenlejeloven, med undtagelse af § 100, stk. 4, jf. LL § 2, stk. 3. Lejeloven finder tillige ikke anvendelse for lejeforhold, der er omfattet af erhvervslejeloven, jf. LL § 2, stk. 5. Lejeloven finder derudover ikke anvendelse, såfremt lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning, jf. LL § 2, stk. 1.

Lejeloven finder anvendelse for alle beboelseslejemål.¹⁹ Lejeloven finder således anvendelse, hvor hele lejemålet anvendes til beboelse, og hvor en del af lejemålet anvendes til beboelse. Lejemål, hvor lejeaftalen omfatter såvel lokaler udlejet til beboelse som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, betegnes som blandede lejemål. Anden anvendelse kan eksempelvis være erhvervmæssig anvendelse. Lejeloven finder anvendelse, uanset hvor stor en del af lejemålet der anvendes til anden anvendelse, så længe der er et beboelseselement. Såfremt lejemålet er fysisk adskilt, finder erhvervslejeloven dog anvendelse på den del, der anvendes til erhverv, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 2.²⁰

I lejeloven gælder der som hovedregel et princip om aftalefrihed. Udlejer og lejer kan derfor som hovedregel fravige lovens bestemmelser. Lejelovens regler sætter dog i vidt omfang en begrænsning i denne aftalefrihed, idet flere bestemmelser er præceptive og dermed ufravigelige. Lejelovens præceptive bestemmelser er ofte tillige beskyttelsespræceptive. Det vil sige, at disse bestemmelser ikke kan fraviges til skade for lejeren, men at de kan fraviges til fordel for lejeren. Såfremt udlejer og lejer indgår en aftale, hvor en del af aftalens vilkår strider imod lejelovens præceptive lovbestemmelser, vil den del af aftalen være ugyldig.²¹ Et enkelt eller flere vilkår kan derfor rammes af ugyldighed, uden at aftalen som helhed bliver ugyldig, idet de andre vilkår stadig består. Aftalen kan fortsat bestå, såfremt det ugyldige vilkår ikke er en uadskillelig del af aftalen.²² Denne begrænsning i aftalefriheden skyldes behovet for at beskytte lejeren mod urimelige vilkår. Dette beskyttelseshensyn begrundes med, at lejeren er den svage part i aftaleforholdet.²³

¹⁹ Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 87

²⁰ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 117

²¹ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 95

²² Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 83

²³ Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 77

3.3 Almenlejeloven

Almenlejeloven regulerer det lejeretlige forhold mellem boligorganisationen, som udlejer, og beboeren, som lejer.²⁴ Det følger af LLAB § 1, stk. 1, nr. 1-6, at almenlejeloven finder anvendelse, når der er tale om: almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation, almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende institution, udstøttede almene plejeboliger, almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution og almene boliger til særligt udsatte grupper. Der skal således være tale om et lejeforhold, og lejemålet skal være en almen bolig, før almenlejeloven finder anvendelse.²⁵ Det ligger i betingelsen om, at der skal være tale om en almen bolig, at lejemålet skal anvendes helt eller delvist til beboelse.²⁶ Almene boliger er boliger, der er opført med støtte fra det offentlige. Almene boligorganisationer er karakteriseret ved, at der ikke er nogen, der må tjene penge ved udlejningen. Almene boligorganisationer er således nonprofitorganisationer. Dette bevirker, at huslejen ved almene lejeboliger ofte er lavere end ved private lejeboliger. Almene boliger er opstået ud fra et behov for billige boliger fra især studerende, personer med lav indkomst, flygtninge og pensionister.²⁷

Det følger af LLAB § 4, at reglerne i almenlejeloven er præceptive og dermed ufravigelige. Kun i særlige tilfælde kan loven fraviges.²⁸ At almenlejeloven som hovedregel er præceptiv, er en begrænsning i aftalefriheden mellem udlejer og lejer. Det har den betydning, at parterne således ikke kan fravige lovens bestemmelser ved aftale. En fravigelse ved aftale vil således i udgangspunktet være ugyldig. En fravigelse af reglerne kan hverken ske til fordel eller ulempe for lejer. Begrænsningen i aftalefriheden er således absolut. Beskyttelseshensynet er ikke staten eller kommunens interesser. Ufravigeligheden i almenlejelovens bestemmelser skyldes, at der ikke alene skal tages hensyn til den enkelte lejer, men derimod til samtlige lejere. Dette følger af, at lejere i almene boliger har krav på lige behandling. Beskyttelsesinteressen i almene boliger er således samtlige lejere og ikke alene den enkelte lejer.²⁹

²⁴ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 27

²⁵ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger s. 456

²⁶ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger s. 458

²⁷ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 20

²⁸ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 25

²⁹ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 49 f.

3.4 Begrundelsen for to regelsæt

Mange regler i lejeloven og almenlejeloven ses at være ens. Hovedforskellen på de to love er specielt lejefastsættelsen. Tidligere var der dog tillige stor forskel på reglerne om istandsættelse i lejeloven og almenlejeloven. I dag læner reglerne om istandsættelse i de to love sig dog op ad hinanden.³⁰ Almenlejeloven beskrives som en pendant til lejeloven, idet almenlejeloven og lejeloven i det store hele svarer til hinanden.³¹ Det er væsentligt at undersøge, hvorfor der består to love, der fremstår så identiske. Begrundelsen for indførelsen af almenlejeloven i 1997 var behovet for en lejelov, der specifikt regulerede det almene boligområde. Dette behov opstod på grund af de forskellige formål og hensyn, der ligger bag privat- og almenlejeret.³² Formålet med udlejning inden for det private lejeområde er at tjene penge. Formålet med almene boliger er derimod at tilgodese almenvellet. Dette sker blandt andet ved at stille et *”passende boliger til rådighed for alle med behov for en rimelig husleje”*.³³ Der ligger flere hensyn bag formålet med udlejning af almene boliger, men specielt formålet med udlejning til en rimelig husleje står i kontrast til udlejning af private lejeboliger. Dette ses at være grunden til, at der består to love, der nærmest er identiske.

3.5 Delkonklusion

Almenlejeloven finder anvendelse, når der er tale om almene boliger. Ved boliger, der ikke er almene, finder lejeloven anvendelse. Reglerne i almenlejeloven er som udgangspunkt præceptive og kan således hverken fraviges til fordel eller ulempe for lejer, hvilket begrundes med at lejerne har krav på lige behandling. Lejelovens regler er i udgangspunktet beskyttelsespræceptive, og kan således alene fraviges til fordel for lejer, da beskyttelsesinteressen er lejeren som den svage part. Reglerne i almenlejeloven og lejeloven ligger tæt op ad hinanden. Begrundelsen for at indføre almenlejeloven i stedet for at lade lejeloven regulere som eneste lov var de forskelle, der ligger i formålene og hensynene bag udlejning af henholdsvis private og almene boliger.

³⁰ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 27

³¹ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 25

³² Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 27

³³ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 43 f. (s. 45)

Kap 4 – Udlejers opsigelse og ophævelse af lejemålet

4.1 Indledning

For at kunne se nærmere på reglerne om ophævelse i forhold til kriminelle lejere, er det relevant først at undersøge forskellen mellem udlejers opsigelse og ophævelse af lejemål. Både almenlejeloven og lejeloven indeholder regler, der regulerer udlejers mulighed for opsigelse eller ophævelse af lejemålet i tilfælde af lejerens misligholdelse. Der kan være forskellige årsager til, at en lejeaftale kan ophøre. En lejeaftale kan ophøre, fordi en tidsbegrænset lejeperiode udløber, eller der sker opsigelse fra enten lejer eller udlejer. En lejeaftale kan ligesom andre formueretlige aftaler ophæves, når der foreligger væsentlig misligholdelse. Udlejer har derfor mulighed for at ophæve lejeaftalen, når lejeren er i væsentlig misligholdelse. En lejeaftale kan tillige bortfalde, såfremt den er behæftet med en eller flere aftaleretlige ugyldighedsgrunde.³⁴ I det følgende vil det blive undersøgt, hvornår udlejer har mulighed for at opsiges henholdsvis ophæve en lejekontrakt.

4.2 Udlejers opsigelse

For at finde ud af hvornår udlejer har mulighed for at opsiges en lejekontrakt, er det væsentligt først at definere, hvad der skal forstås ved opsigelse af en lejekontrakt. Reglerne om opsigelse af lejemål findes i almenlejelovens kapitel 14 og lejelovens kapitel 13. En opsigelse fra udlejer er karakteriseret ved, at udlejer afgiver påbud om opsigelse med gældende varsel og derved bringer lejekontrakten til ophør, uden det kræves at lejeren accepterer opsigelsen. Opsigelse kan enten ske i henhold til parternes aftale eller med hjemmel i lov. Opsigelse af en lejekontrakt sker med en frist, der betegnes som et opsigelsesvarsel. Opsigelsesvarslet er 3 måneder, jf. LLAB § 88, 1. pkt./LL § 86, 1. pkt. Opsigelsesvarslet medfører, at lejeaftalen først ophører ved udløbet af denne periode. I perioden mellem afgivelsen af påbud om opsigelse og udløbet af opsigelsesvarslet er lejer og udlejer fortsat fuldt ud berettigede og forpligtede i henhold til lejeaftalen.³⁵

For at udlejer kan opsiges en lejeaftale, er det en betingelse, at der foreligger en gyldig opsigelsesgrund. De grunde, der kan berettige udlejer til opsigelse, er oplistet i LLAB § 85/LL § 83.

³⁴ Edlund mfl.: Boliglejeret s. 501

³⁵ Edlund mfl.: Boligretten s. 501

At opsigelse kræver, at der foreligger en gyldig opsigelsesgrund, understøtter det beskyttelseshensyn, der gennemgående er i lejelovgivningen til lejerens.³⁶ For at udlejer kan opsiges en lejeaftale, er det derudover et krav, at udlejer inden opsigelsen har sendt en påmindelse til lejerens, jf. LLAB § 82, stk. 2/LL § 79 b, stk. 2. I påmindelsen skal udlejer tydeliggøre, at god skik og orden er tilsidesat, og at lejemålet bliver opsagt, såfremt lejerens begår yderligere overtrædelser af god skik og orden.³⁷ For at opsigelsesskrivelsen er gyldig, kræver det, at den er skriftlig, at den indeholder oplysninger om lejerens adgang til at gøre indsigelser samt indeholder oplysning om opsigelsesgrunden.³⁸ Udlejerens opsigelse af lejemålet er således betinget af, at udlejer har overholdt disse krav, der stilles til formalia.³⁹

4.3 Udlejers ophævelse

4.3.1 Indledning

For at udlejer kan ophæve en lejeaftale, er det en betingelse, at der foreligger en gyldig ophævelsesgrund. Reglerne om ophævelse af lejemål findes i almenlejelovens kapitel 15 og lejelovens kapitel 14. Udlejers adgang til at ophæve en lejeaftale følger af LLAB § 90 og LL § 93. LLAB § 90/LL § 93 vil herefter blive kaldt ophævelsesbestemmelserne. Ophævelsesbestemmelserne er opbygget således, at de indeholder specifikke ophævelsesgrunde i LLAB § 90, stk. 1, nr. 1-12/LL § 93, stk. 1, litra a-l. Ophævelsesbestemmelserne indeholder tillige en opsamlingsbestemmelse i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m. En opsamlingsbestemmelse er karakteriseret ved, at den omfatter typetilfælde, der ikke kan rummes i de specifikke bestemmelser. Opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, omfatter således de typer misligholdelse, der ikke falder ind under de øvrige bestemmelser i LLAB § 90/ LL § 93.⁴⁰

³⁶ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 611

³⁷ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 314

³⁸ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 622

³⁹ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 610

⁴⁰ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 364

4.3.2 Lejeforholdets ophør og lejerens fraflytning

Det er væsentligt at undersøge, hvad der skal forstås ved ophævelse af en lejekontrakt. En ophævelse af et lejekontrakt medfører, at lejeforholdet ophører med øjeblikkelig virkning. Ophævelse er derfor udlejers mest indgribende misligholdelsesbeføjelse over for lejer.⁴¹ Ved øjeblikkelig virkning skal forstås, at lejekontrakten mellem lejer og udlejer ophører med det samme. Ophævelse medfører således, at lejer i princippet skal fraflytte lejemålet straks, jf. LLAB § 92, stk. 1/LL § 95, stk. 1. Ved straks skal formentlig forstås 7 dage, idet lejeren skal have tid til at rydde lejemålet.⁴²

Det ses ofte i praksis, at lejere ikke fraflytter lejemålet inden for fristen. Såfremt lejeren ikke fraflytter lejemålet umiddelbart efter udlejers ophævelse, er udlejer nødsaget til at få fogedretten og eventuelt boligrettens hjælp til at få lejeren udsat. Udsættelse af lejeren sker gennem en udsættelsesforretning. Udsættelsesforretningen kan ske som en fogedforretning med et fundament efter RPL § 478 i medfør af RPL §§ 528-535. En fogedforretning med et fundament forudsætter, at der foreligger en endelig dom, hvilket kan tage flere år.⁴³ Udsættelsesforretningen kan også ske ved en umiddelbar fogedforretning i medfør af RPL §§ 596-600. Ved en umiddelbar fogedforretning forstås, at den ikke forudsætter, at der eksempelvis foreligger en dom, for at lejer kan blive udsat. Der er derfor en tidsmæssig fordel for udlejer, såfremt det er muligt at udsætte lejeren gennem en umiddelbar fogedforretning.⁴⁴

Lejer hæfter forsat for husleje i en almindelig opsigelsesperiode på 3 måneder efter udlejers ophævelse, jf. LLAB § 92, stk. 1/LL § 95. Udlejer kan derfor fortsat kræve leje i denne periode. Dette begrundes i, at ophævelse sker, når der er tale om væsentlig misligholdelse. Lejer hæfter således stadig i denne periode, fordi lejer ikke skal stilles bedre ved udlejers ophævelse af lejemålet, end lejer ville have været stillet ved udlejers opsigelse af lejemålet. Udlejer har dog en

⁴¹ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 631

⁴² Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 930

⁴³ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 930 f.

⁴⁴ Werlauff mfl.: Dansk retspleje, s. 435 f.

tabsbegrænsningspligt og skal derfor forsøge at genudleje lejemålet, når lejereren er fraflyttet det lejede.⁴⁵

4.3.3 Væsentlig misligholdelse

Det vil i det følgende blive undersøgt, om udlejers ophævelse over for lejer alene kræver, at der foreligger en ophævelsesgrund i medfør af LLAB § 90/LL § 93. Det følger af LLAB § 91, stk. 1/LL § 94, stk. 1, at udlejer alene kan ophæve lejeaftalen over for lejer, såfremt det forhold, der lægges lejereren til last ikke er af uvæsentlig betydning. Det er derfor relevant at undersøge, hvad der skal forstås ved, at forholdet, der lægges lejereren til last, ikke må være af uvæsentlig betydning. At forholdet, der lægges lejereren til last, ikke må være af uvæsentlig betydning, må forstås således, at der skal være tale om en væsentlig misligholdelse fra lejerens side. Hvad der skal forstås ved væsentlig misligholdelse, tager udgangspunkt i lejerens forpligtelser i henhold til loven. Misligholdelsen vurderes tillige ud fra sagens omstændigheder, parternes handlemåde, udlejers risiko for at lide tab samt længden og størrelsen af misligholdelsen. Der skal således foretages en konkret helhedsvurdering. Det er således overladt til domstolene at skønne, om en misligholdelse kan karakteriseres som væsentlig. Lejerens personlige forhold indgår tillige i denne helhedsvurdering. Lejerens personlige forhold kan udtagelsesvist medføre, at misligholdelsen ud fra en konkret vurderingen skønnes at være uvæsentlig.⁴⁶

4.3.4 Ophævelsesskrivelsen

Spørgsmålet er, om der stilles krav til udlejers ophævelsesskrivelse. Uanset, at det ikke direkte fremgår af en bestemmelse i lejeloven eller almenlejeloven, stilles der visse krav til ophævelsesskrivelsen. Det mest væsentlige krav, der stilles til ophævelsesskrivelsen, er, at udlejer klart skal specificere, at udlejer ophæver lejeaftalen. Udlejer skal tillige begrunde ophævelsen i et omfang, der gør, lejereren kan forstå, hvad der danner grundlag for ophævelsen. Der stilles imidlertid ikke krav om, at udlejer i sin ophævelsesskrivelse henviser til den præcise lovbestemmelse, der danner grundlag for ophævelsen.⁴⁷

⁴⁵ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 930 ff.

⁴⁶ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 926 f.

⁴⁷ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 631 f.

4.3.5 Forudgående påmindelse

Det vil i det følgende blive undersøgt, om udlejers ophævelse er betinget af, at udlejer forinden har fremsendt en påmindelse til lejer. Ophævelse i medfør af LLAB § 90, stk. 1, nr. 2, 5, 6, 7 og 9/LL § 93, stk. 1, litra b, e, f, g og i, kræver, at udlejer forinden ophævelse har sendt en påmindelse til lejer om, at lejemålet vil blive ophævet, såfremt lejer ikke retter sin adfærd. Dette krav viser, at hensynet til den enkelte lejer vejer tungt, idet lejer har mulighed for at afværge udlejerens ophævelse ved at stoppe med at udføre den pågældende adfærd. Udlejer skal ved påmindelsen sørge for at gøre lejer opmærksom på, hvad retsvirkningerne vil være, såfremt lejer ikke iagttager påmindelsen. Påmindelsen skal således tydeligt angive, at manglende iagttagelse af udlejerens påmindelse vil medføre ophævelse af lejemålet.⁴⁸ Har udlejer ikke fremsendt en påmindelse til lejer i de tilfælde, hvor det er en betingelse, har det den konsekvens, at ophævelsen ikke kan gennemføres.⁴⁹ Udlejers ophævelse efter de øvrige bestemmelser i ophævelsesbestemmelserne kræver ikke, at udlejer forinden har fremsendt en påmindelse til lejer.⁵⁰

Det er væsentligt, at den adfærd, der begrundes påmindelsen, er den samme som den adfærd, der danner grundlag for udlejers ophævelse. Det er tillige væsentligt, at adfærden er udvist af den samme person. I TBB2013.150 ØLD var påmindelsen rettet mod lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Den adfærd, der var grundlaget for udlejerens ophævelse, var imidlertid begået af lejerens ekskæreste.

I TBB2013.150 ØLD indgik det i begrundelsen for at udlejer ikke kunne ophæve lejeaftalen, at ekskærestes adfærd ikke var omfattet af ordlyd af forudgående advarsel. Lejer havde den 4. december 2010 modtaget en påmindelse fra udlejer. Denne påmindelse vedrørte udelukkende lejers egen adfærd over for andre beboere. Adfærden blev beskrevet som særdeles voldelig og verbalt truende. Lejer blev således advaret imod at udvise voldsom eller truende adfærd fremover. Den 20. december 2010 modtager lejer ophævelsen. Udlejer begrundede ophævelse med to episoder, der havde fundet sted den 9. og 10. december 2010. Den adfærd, udlejer havde henvist til som grundlag for ophævelsen, var i begge tilfælde udøvet af

⁴⁸ Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 700

⁴⁹ Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 699

⁵⁰ Om påmindelse i forbindelse med kriminalitet se afsnit 5.4

ekskæresten. Idet den forudgående påmindelsen udelukkende havde vedrørt lejerens adfærd, fandt landsretten ikke, at det var påkrævet at ophæve lejemålet på grund af ekskærestens adfærd.

4.4 Udlejers ophævelsespligt

Det er nu slået fast, at udlejer i visse situationer har mulighed for at ophæve lejeforholdet over for lejer. Det vil i det følgende blive undersøgt, om udlejer tillige har en pligt til at ophæve, når der foreligger en ophævelsesgrund i medfør af LLAB § 90/LL § 93. I medfør af LLAB § 80, stk. 1/LL § 27, stk. 1, skal udlejer sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Det følger tillige af bestemmelsen, at udlejer om fornødent skal ophæve lejeforholdet i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 13, nævnte tilfælde.⁵¹ Udlejer skal således blandt andet om fornødent ophæve lejeforholdet, såfremt lejeren har tilsidesat god skik og orden, således at lejerens flytning er påkrævet, eller såfremt lejeren i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Bestemmelsen pålægger således udlejer en pligt til at reagere. Udlejeren vil ofte blive bekendt med misligholdelsen, ved at en af de øvrige lejere klager over den pågældende lejers adfærd. Baggrunden for udlejers pligt til at sørge for god ro og orden og pligt til at ophæve lejeforhold i de nævnte tilfælde er hensynet til de øvrige lejere. Såfremt udlejer ikke overholder disse pligter, er der tale om en mangel. Udlejeren vil således være i misligholdelse over for de øvrige lejere. De øvrige lejere vil derfor have mulighed for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for udlejeren.⁵² Disse misligholdelsesbeføjelser findes i LLAB §§ 18, stk. 2, 19 og 20/LL §§ 11, stk. 2, 12 og 13. Misligholdelsesbeføjelserne består af, at de øvrige lejere vil kunne kræve forholdsmæssigt afslag i lejen. Lejeren vil tillige kunne ophæve aftalen, såfremt der er tale om en væsentlig mangel. Lejeren vil derudover kunne kræve erstatning, hvis der opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret.

⁵¹ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 609

⁵² Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 610

4.5 Delkonklusion

Både opsigelse og ophævelse er måder, hvorpå udlejer kan bringe en lejeaftale til ophør grundet lejerens misligholdelse. Opsigelse eller ophævelse fra udlejer side kan alene ske, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Ved udlejerens opsigelse af lejekontrakten har lejer 3 måneders opsigelsesperiode. Ved udlejerens ophævelse af lejekontrakten ophører lejeforholdet derimod straks. Ophævelse er udlejerens mest indbringende misligholdelsesbeføjelse, hvorfor det er mere indgribende end udlejerens opsigelse af lejekontrakten.

Kap 5 – Udlejerens ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen

5.1 Indledning

Det vil i det følgende blive undersøgt, hvornår opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, finder anvendelse. I medfør af opsamlingsbestemmelsen, kan en udlejeren ophæve en lejeaftale, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Opsamlingsbestemmelsen har et bredt anvendelsesområde, idet den kan anvendes, når der er tvivl, om forholdet er omfattet af en af de øvrige ophævelsesbestemmelser i LLAB § 90/LL § 93.

Specielt har opsamlingsbestemmelsen fundet anvendelse ved forhold, hvor der har været tvivl, om misligholdelsen har været omfattet af LLAB § 90, stk. 1, nr. 7/LL § 93, stk. 1, litra g, der omhandler lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden er også betegnet som husordensovertrædelser. Hvad der skal forstås ved husordensovertrædelser, er udtømmende oplyst i LLAB § 81/LL § 79. Ophævelse i medfør af LLAB § 90, stk. 1, nr. 7/LL § 93, stk. 1, litra g, kræver, at lejerens har misligholdt lejeaftalen ved på trods af udlejerens påmindelse at have tilsidesat god skik og orden. Ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen kræver, at lejerens groft har misligholdt lejeaftalen ved grov tilsidesættelse af god skik og orden.⁵³

⁵³ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 2

Anvendelsesområdet for opsamlingsbestemmelsen og LLAB § 90, stk. 1, nr. 7/LL § 93, stk. 1, litra g ligger således tæt op ad hinanden.⁵⁴

Det centrale anvendelsesområde for opsamlingsbestemmelsen er dog særlig ved grove overtrædelser af god skik og orden i form af kriminalitet.⁵⁵ Det vil i det følgende blive undersøgt, hvilken personkreds der er omfattet af opsamlingsbestemmelsen, og hvilke typer af kriminalitet, der i udgangspunktet kan begrunde ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen. Det vil tillige blive undersøgt, om der stilles krav om, at udlejer har sendt en påmindelse til lejerens forinden ophævelsen.

5.2 Personkredsen omfattet af lejerens ansvar

5.2.1 Indledning

Det er relevant at undersøge, hvilken personkreds opsamlingsbestemmelsen finder anvendelse på. Udlejer kan hæve lejeaftalen, når *lejerens* i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m. Det følger af opsamlingsbestemmelsens ordlyd, at ophævelse derfor kan ske, såfremt den misligholdende adfærd er udvist af lejerens selv. Det er dog relevant at definere hvilken personkreds, der er omfattet af opsamlingsbestemmelsen, fordi det ofte ikke er lejerens selv, der groft har tilsidesat god skik og orden.⁵⁶ Det vil derfor i det følgende blive undersøgt, om udlejer tillige kan ophæve lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen, når den grove misligholdelse er udført af andre end lejerens selv.

5.2.2 Lejerens ansvar for lejerens husstand og andre som lejerens har givet adgang til det lejede

5.2.2.1 Indledning

For at finde ud af, om udlejer kan ophæve et lejemål i medfør af opsamlingsbestemmelsen ved kriminalitet, der er udvist af andre end lejerens selv, er det relevant først at undersøge, hvornår

⁵⁴ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 645

⁵⁵ L 38, s. 18

⁵⁶ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 68

lejerens ifalder ansvar for andres handlinger. Som tidligere beskrevet er leje en brugsret mod vederlag. Lejerens har ikke ejendomsretten over lejemålet, og lejerens kan derfor ikke frit råde over lejemålet som ejer. Almenlejeloven og lejeloven indeholder regulering, der sætter rammerne for lejerens brug af det lejede. Disse regler regulerer blandt andet, hvornår udlejer har mulighed for at opsigelse eller ophæve lejemålet. Brugsretten i et lejemål er givet til lejerens. Det vil dog ikke altid alene være lejerens, der benytter sig af denne brugsret. Brugsretten vil tillige blive benyttet af lejerens husstand og andre, som lejerens giver adgang til lejemålet. Udlejer er ikke i kontrakt med den del af husstanden, der ikke er anført på lejekontrakten. Udlejer er tillige ikke i kontrakt med øvrige personer, som lejerens giver adgang til det lejede. Lejerens ansvar for lejerens husstand og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, vil blive undersøgt i det følgende.

5.2.1.1 *Lejerens pligt til at sørge for at husstanden og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede overholder husordenen*

Det er anført i LLAB § 80, stk. 3/LL § 27, stk. 3, at lejerens skal sørge for, at lejerens husstand og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, overholder de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen. Lejerens skal tillige sørge for, at husstandsmedlemmerne og de personer, som lejerens har givet adgang til det lejede, efterkommer andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. LLAB § 80, stk. 3/LL § 27, stk. 3, pålægger således lejerens en pligt til at sørge for, at husstandsmedlemmerne og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, overholder de for ejendommen gældende ordensregler og efterkommer eventuelle rimelige påbud fra udlejer. Er der ingen husorden, skal lejerens stadig sørge for, at husstandsmedlemmerne og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede viser almindelig hensyn til de øvrige beboere.⁵⁷ Det skal bemærkes, at LLAB § 80, stk. 3/LL § 27, stk. 3, ikke er nævnt i forbindelse med de afgørelser, der har været omkring kriminalitet i tilknytning til lejemål.

5.2.1.2 *Princippet om lejerens ansvar for husordensovertrædelser*

LLAB § 81, stk. 1 og 2/LL § 79 a, stk. 1 og 2 indeholder en beskrivelse af de husordensovertrædelser, der kan medføre eksempelvis opsigelse eller ophævelse af lejemålet i

⁵⁷ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 297

medfør af LLAB § 82/LL § 79 b. Det følger af LLAB § 81, stk. 3/LL § 79 a, stk. 3, at lejerens kan pålægges retsfølger, såfremt et medlem af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, udøver sådanne husordensovertrædelser til gene for ejendommen, udlejer dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Lejerens er således ikke kun ansvarlig for sine egne husordensovertrædelser. Ved husordensovertrædelser begået af medlemmer af lejerens husstand og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, hæfter lejerens, jf. LLAB § 81, stk. 3/LL § 79 a, stk. 3.

Det er som nævnt ofte ikke lejerens selv, der groft har tilsidesat god skik og orden ved kriminalitet. Størstedelen af sagerne på dette område omhandler kriminalitet begået af et medlem af lejerens husstand. Det er derfor relevant at undersøge, om princip i LLAB § 81, stk. 3/LL § 79 a, stk. 3, om lejerens hæftelse for husordensovertrædelser begået af lejerens husstand og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, kan overføres til ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m. Det er således spørgsmålet, om lejerens kan pålægges retsfølger som følge af grov tilsidesættelse af god skik og orden udvist af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Højesteret har i to ledende afgørelser U 2013.3112 H og U 2018.2625 H fastslået, at LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13), i overensstemmelse med princippet i LLAB § 81, stk. 3, må forstås således, at ophævelse kan ske, selv om adfærden ikke er udvist af lejerens selv, men af et medlem af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Idet bestemmelserne i almenlejeloven og lejeloven på dette område er identiske, kan princippet i LL § 79 a, stk. 3, tillige overføres til ophævelse i medfør af LL § 93, stk. 1, litra m. Af LLAB § 81, stk. 3/LL § 79 a, stk. 3, kan der således udledes et princip om, at udlejer kan ophæve en lejeaftale, når et medlem af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, groft har misligholdt lejeaftalen.

58

⁵⁸ U 2013.3112 H og U 2018.2625 H

5.2.1.3 *Princippet om lejerens erstatningsansvar*

I medfør af dansk rets almindelige erstatningsregel er lejerens ansvarlig for skader forvoldt ved lejerens egne forsætlige eller culpøse handlinger eller undladelser.⁵⁹ Det følger imidlertid af LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2, at lejerens ansvar er erstatningsansvarlig for skade, der forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Ansvar, der påhviler lejerens, i medfør af LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2, er således en udvidelse i forhold til almindelige erstatningsregler. Det kan udledes, at lejerens sidestilles med dennes husstandsmedlemmer og de personer, som lejerens har givet adgang til det lejede, således at lejerens stilles som om, det var lejerens selv, der havde misligholdt lejemålet. Der sker således ansvarsmæssig identifikation mellem lejerens og husstandsmedlemmerne og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.⁶⁰

Det er et enkelt sted i litteraturen anført, at lejerens ansvar for husstandsmedlemmers kriminalitet ikke alene kan udledes af LLAB § 81, stk. 3/LL § 79 a, stk. 3, men at det tillige kan udledes af LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2. Det er anført, at lejerens ifalder et hæftelsesansvar, når lejerens husstand misligholder lejemålet ved at begå kriminalitet, således at der i princippet ikke er forskel på, om det er lejerens selv eller et husstandsmedlem, der har begået kriminaliteten.⁶¹ Såfremt der kan udledes et hæftelsesansvar af LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2, der kan finde anvendelse på ophævelse ved husstandsmedlemmers kriminalitet, må det tillige finde anvendelse ved kriminalitet begået af andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Synspunktet om, at det kan udledes af LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2, at lejerens er ansvarlig for husstandsmedlemmers kriminalitet, kan imidlertid ikke udledes af retspraksis, og det er ikke beskrevet andre steder i litteraturen. Det er derfor uklart, om lejerens ansvar for kriminalitet begået af husstandsmedlemmer og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, tillige kan udledes af princippet i LLAB § 78, stk. 2/LL § 25, stk. 2.

⁵⁹ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 277

⁶⁰ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 277

⁶¹ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 68

5.2.3 Det lejeretlige husstandsbegreb

5.2.3.1 *Indledning*

Idet lejeren hæfter for husstandsmedlemmers grove misligholdelse af lejemålet i forbindelse med kriminalitet, er det relevant at undersøge, hvad der skal forstås ved det lejeretlige husstandsbegreb. En lejer af en lejlighed har ret til at dele brugen af lejligheden varigt med andre i kraft af husstandsforhold, jf. LLAB § 79, stk. 2/LL § 26, stk. 2.⁶² Det er anført i bemærkningerne til LL § 26 (dengang § 45 i lejeloven af 1937), at eksempelvis voksne børn, forældre og svigerforældre kan være en del af husstanden. Efter ordlyden og forarbejderne er der ikke støtte for, at begrebet husstand i bestemmelserne i almenlejeloven skal forstås anderledes end det husstandsbegreb, der anvendes i LL § 26 og som i øvrigt anvendes i lejelovens regler.⁶³ Husstandsbegrebet anvendes flere steder i lejelovgivningen. Til trods herfor er husstandsbegrebet ikke nærmere defineret.⁶⁴ Det er derfor nødvendigt at undersøge om forarbejderne, retspraksis og litteraturen kan bidrage til fortolkningen af det lejeretlige husstandsbegreb.

5.2.3.2 *Ikke alene familie*

Spørgsmålet er, om husstandsbegrebet er begrænset til alene at omfatte familiemedlemmer. Det er anført i litteraturen, at personkredsen, der kan være omfattet af lejerens husstand, i teorien er ubegrænset.⁶⁵ U 2011.3164 H er et eksempel på en sag, hvor to venner blev anset for at have fælles husstand. Sagen omhandlede, hvorvidt en ven var en del af husstanden eller om lejeren uberettiget havde overladt brugen af det lejede til en anden, således at udlejer var berettiget til at ophæve lejeforholdet, jf. LLAB § 93, stk. 1, litra f.

I U 2011.3164 H var lejerens ven flyttet ind i lejemålet. Lejeren og lejerens ven benyttede lejligheden i fællesskab, og de var i et vist omfang fælles om husholdningen. Vennen hørte af de grunde under lejerens husstand. Idet vennen hørte til lejerens husstand, havde lejeren ikke uberettiget overladt brugen af det lejede til andre. Udlejeren var således ikke berettiget til at ophæve lejeforholdet.

⁶² Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 289

⁶³ U 2016.1408 Ø

⁶⁴ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 283

⁶⁵ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 589

Det kan udledes af U 2011.3164 H, at venner kan være omfattet af det lejeretlige husstandsbegreb. Afgørelsen viser således, at det lejeretlige husstandsbegreb ikke begrænser sig til alene at omfatte slægtninge.

5.2.3.3 *Ikke krav om et gensidigt økonomisk afhængighedsforhold*

Det vil i det følgende blive undersøgt, om det er et krav, at der imellem den pågældende og lejereren er etableret et gensidigt økonomisk afhængighedsforhold. Det lejeretlige husstandsbegreb var omdrejningspunktet i sagen U 2016.1408 Ø. Spørgsmålet var, om lejereren af en almen bolig havde overladt brugen af det lejede til andre uden udlejers samtykke, og om udlejer derfor havde været berettiget til at ophæve lejemålet.

I U 2016.1408 Ø var sagens hovedspørgsmål, om de personer, brugen af det lejede var overladt til, var en del af lejerens husstand eller ej. I lejemålet boede lejerens bror, lejerens to voksne sønner, lejerens datter, lejerens svigersøn, en søster til lejerens svigersøn og lejerens kusine. Ud fra en samlet vurdering fandt landsretten ikke, at lejerens datter og svigersøn, lejerens kusine eller søsteren til lejerens svigersøn var omfattet af det lejeretlige husstandsbegreb. Lejereren havde således uberettiget overladt brugen af det lejede til andre. Forholdet var ikke af uvæsentlig betydning, hvorfor boligforeningen havde været berettiget til at ophæve lejemålet, jf. LLAB § 90, stk. 1, nr. 6.

Landsretten anførte i deres begrundelse i U 2016.1408 Ø, at det ikke var godtgjort, at der var *"etableret et sådant gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold"*, at de pågældende kunne anses for at have tilhørt lejerens husstand.⁶⁶ Landsretten anførte således, at der ved tvivlstilfælde skal foretages en vurdering af, om der mellem lejereren og den pågældende er etableret et gensidigt personligt og økonomisk afhængighedsforhold. Denne vurdering skal foretages ud fra en helhedsvurdering af relationen mellem lejereren og den pågældende, og måden hvorpå det lejede benyttes.

⁶⁶ U 2016.1408 Ø

Det er imidlertid anført i forarbejderne til LL § 26 (dengang § 45 i lejeloven af 1937), at det stort set er overladt til lejer at fastsætte, hvem der indgår i dennes husstand, fordi det vil være *"upassende og uigennemførligt"* at lade udlejeren føre kontrol med, om de pågældende personer deltager i betaling af lejen, jf. RT 1935-36, tillæg A, sp. 2841. Det er tillige anført i litteraturen, at et krav om deltagelse i lejebetaling vil være for vidtgående. Et sådan krav vil tillige føre til, at størstedelen af (mindreårige) børn af lejere ikke vil være omfattet af bestemmelsen, idet de fleste børn ikke bidrager til betalingen af huslejen. Der stilles således ikke krav om, at der er etableret et gensidigt økonomisk afhængighedsforhold mellem den pågældende og lejeren for at den pågældende er medlem af lejerens husstand.⁶⁷

5.2.3.4 *Krav til tilknytningen*

Spørgsmålet er, hvad der lægges vægt på i vurderingen af, om en person er en del af husstanden. Dette vil blive undersøgt i det følgende. Der stilles visse krav til vedkommendes tilknytning til lejeren. Såfremt lejeren fuldstændigt frit kunne definere, hvem der er en del af dennes husstand, vil lejeren altid sige, at et husstandsmedlem, der havde begået kriminalitet, ikke var en del af husstanden, da det vil have den konsekvens, at lejeren således ikke ville risikere at få ophævet sit lejemål. Det er således klart, at det ikke står lejeren frit for at definere, hvem der er en del af lejerens husstand.⁶⁸ Idet, der således stilles visse krav til vedkommendes tilknytning til lejeren, før personen kan anses som en del af husstanden, er det væsentligt at undersøge, hvad kravene er.

Højesteret fastslog i U 2011.3164 H, at der ved bedømmelse af, om en person kan anses at høre til lejerens husstand, skal foretages en helhedsvurdering af de pågældendes relation til hinanden, og hvordan de benytter det lejede.⁶⁹ I U 2011.3164 H lod lejeren vennen flytte ind i lejligheden, fordi de var venner. Lejeren og vennen benyttede lejligheden i fællesskab og de var tillige i et vist omfang fælles om husholdningen. Højesteret fandt af de grunde, at vennen tilhørte lejerens husstand i lejelovens forstand. Det kan udledes af afgørelsen, at der skal foretages en helhedsvurdering af de pågældendes relationer, og måden hvorpå det benytter det lejede. Det kan

⁶⁷ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 289

⁶⁸ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 289

⁶⁹ Sagen er omtalt i afsnit 5.2.3.2

tillige udledes af afgørelsen, at der lægges vægt på, om lejemålet benyttes i fællesskab, og om der er fælles husholdning mellem parterne.

At der skal foretages en helhedsvurdering, blev understreget i TBB 2014.363 Ø. I afgørelsen blev det tillige uddybet, hvad der lægges vægt på i vurderingen af tilknytningen mellem parterne.

I TBB 2014.363 Ø var der tale om et lejemål, der blev benyttet til et kollektiv. Sagens omdrejningspunkt var, om fremlejetageren, der havde boet i lejemålet i 9 år, var en del af lejerens husstand. Landsretten fandt ikke, at det samliv, der havde været mellem lejeren og fremlejetageren, havde været hverken væsentligt eller personligt. Fremlejetager var således ikke en del af lejerens husstand.⁷⁰

Det kan udledes af TBB 2014.363 Ø, at personer, der alene deler et lejemål med lejeren, som ikke har nogen væsentligt eller personligt samliv med lejeren, ikke falder ind under det lejeretlige husstandsbegreb. Er det eksempelvis klart, at der udelukkende er tale om fremlejelignende forhold, hvor hver part har eksklusiv brug over eksempelvis hver sit værelse og har hver sin husstand, er det klart, at parterne ikke deler husstand.⁷¹ Vurderingen af, om personen er en del af lejerens husstand, skal foretages ud fra en konkret helhedsvurdering. Det er således ikke alene nok, at vedkommende deler lejemål med lejeren. Der stilles krav om, at personens tilknytning til lejeren skal have været væsentlig og personlig.⁷²

5.2.3.5 *Børns tilknytning*

Ophævelse grundet børns kriminalitet, har været behandlet intensivt i retspraksis.⁷³ I disse sager, har der ofte være tvivl, om lejerens barn er medlem af husstanden. Spørgsmålet er, hvornår et barn kan siges at være medlem af lejerens husstand. Det vil i det følgende blive undersøgt, hvad der tillægges vægt i disse sager ved vurderingen af, om et barn er medlem af lejerens husstand. I den forbindelse er der blevet lagt betydelig vægt på, om barnet er flyttet hjemmefra. Hvis barnet

⁷⁰ Fremleje er karakteriseret ved, at lejer fremlejer et værelse ud til en fremlejetager, jf. Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger s. 573 ff.

⁷¹ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 290

⁷² Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 589

⁷³ Se blandt andet U 2013.3112 H, U 2013.3120/1 H, U.2010.2599 V, U 2007.642 V og U.2019.664 H

er flyttet hjemmefra har det den konsekvens, at barnet ikke er en del af husstanden. Hvis barnet fortsat er hjemmeboende, er det en del af husstanden. Spørgsmålet er, om en adresseændring i sig selv er nok. U.2019.664 H er et eksempel på en sag, hvor der var tvivl om, hvorvidt lejerens søn var en del af lejerens husstand på ophævelsestidspunktet.

I U.2019.664 H havde lejerens søn sammen med to andre medgerningsmænd begået grov vold mod en anden beboer. I den pågældende sag var et af omdrejningspunkterne, om sønnen var en del af sin mors husstand på ophævelsestidspunktet. Sønnen havde foretaget en formel adresseændring, således at han formelt var flyttet over til søsteren. Der var stor usikkerhed i familiemedlemmernes forklaringer om, hvor sønnen havde opholdt sig. Landsretten fandt på baggrund, at sønnen i betydeligt omfang fortsat opholdt sig i sin mors lejlighed og på boligforeningens område. Højesteret tilsluttede sig dette og fandt derfor, at sønnen ikke reelt var flyttet hen til sin søster inden ophævelsen, og at sønnen derfor var en del af sin mors husstand på tidspunktet for udlejerens ophævelse.

Afgørelsen viser, at det ikke er nok i sig selv, at der er sket en adresseændring. Det, der lægges afgørende vægt på, er, om tilstedeværelsen i og tilknytningen til boligområdet reelt er blevet begrænset ved flytningen. Er tilstedeværelsen i og tilknytningen til boligområdet ikke blevet tilstrækkeligt begrænset, og er der således alene sket en formel adresseændring, anses barnet fortsat for at være en del af lejerens husstand.

5.2.3.6 *Delkonklusion*

Under husstandsbegrebet kan således falde både slægtninge og ikke-slægtninge. Medlemmer af husstanden kan eksempelvis være ægtefæller, samlever, børn – herunder voksne børn, forældre, svigerforældre svigerbørn og venner. Husstandsbegrebet skal således fortolkes bredt. Om en person er omfattet af husstanden må bero på en helhedsvurdering af parternes relation og benyttelse af det lejede. Herunder om de har haft en væsentlig og personlig tilknytning, og om det lejede er blevet benyttet i fællesskab med fælles husholdning. Specielt i forhold til om lejeres børn er en del af husstanden, lægges der ikke alene vægt på, om der er sket en adresseændring, således at barnet ikke længere har adresse hos lejerens. Det centrale er, om barnets tilstedeværelsen i og tilknytningen til boligområdet reelt er blevet begrænset. Er der alene sket en formel

adresseændring, således at barnet fortsat opholder sig i lejemålet, således at barnets tilstedeværelse i og tilknytning til boligområdet reelt ikke er blevet begrænset, anses barnet fortsat for at være medlem af lejerens husstand.

5.2.4 Adgang til det lejede

Idet lejeren hæfter for misligholdelse begået af andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, er det relevant at undersøge, hvad der skal forstås ved, at lejeren har givet en person adgang til det lejede. Det er klart, at inviterede gæster er omfattet. Omfattet er tillige gæster, der ikke er inviteret, men som lejeren ikke nægter adgang. TBB2005.407 er et eksempel på en sag, hvor lejer ikke nægtede de pågældende personer adgang til det lejede.

I TBB2005.407 havde udlejer været berettiget til at ophævet lejemålet på grund af gentagne husordensovertrædelser begået af unge mænd, der opsøgte lejerens teenagedøtre igennem en sommer under lejerens midlertidige fravær. Der blev lagt vægt på, at lejeren trods advarsler fortsat tillod, at de unge mænd opsøgte hendes lejemål. Lejeren havde således ikke nægtet de unge mænd adgang til det lejede, hvorfor udlejer var berettiget til at ophæve lejemålet.

Ansaret kan ikke udstrækkes videre end til personer, som lejeren har givet adgang til det lejede, eller som lejeren ikke har nægtet adgang. Lejeren er således ikke ansvarlig for personer, der selv har skaffet sig adgang til det lejede. Gæster, som eksempelvis har deltaget i en fest, som har forladt lejemålet for derefter at vende uopfordret tilbage og som er trængt ind uden tilladelse, vil ikke være omfattet af lejerens ansvar.⁷⁴

T:BB 1998.28 V var lejers søn ulovligt trængt ind i lejemålet og havde forvoldt skade på lejemålet. Sønnen var ikke en del af lejerens husstand og havde ikke en nøgle til lejemålet. Idet lejeren ikke havde givet sønnen adgang til det lejede, var lejeren ikke ansvarlig for skader, som sønnen havde forvoldt på lejemålet.

⁷⁴ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 292

Det påhviler som udgangspunkt udlejer at bevise, at der er tale om en person, som lejer har givet adgang til det lejede, og at personen derfor falder under lejerens ansvar.⁷⁵ TBB 2013 150 Ø er et eksempel på en sag, hvor landsretten fandt, at lejer ikke havde givet sin ekskæreste adgang til det lejede.

I TBB 2013 150 Ø omhandlede adfærd udvist af lejerens ekskæreste. Den 9. december 2010 havde lejerens ekskæreste truet en anden lejer i ejendommen på gaden uden for ejendommen. Lejer havde ikke været til stede under episoden. Den 10. december 2010 havde ekskæresten stukket lejer med en kniv. Ekskæresten var ikke en del af lejerens husstand. Spørgsmålet var således, om lejer havde givet ekskæresten adgang til det lejede. Ekskæresten kom både, når hun var inviteret, og når hun ikke var inviteret. Landsretten fandt ikke, at lejer havde givet ekskæresten adgang til det lejede den 9. december 2010. Den 10. december var ekskæresten kommet forbi, og lejer havde bedt ekskæresten om at gå, fordi hun var beruset. Mens lejer sad foran computeren, havde ekskæresten imidlertid sneget sig ind på ham og stukket lejer i knæet med en kniv. Landsretten lagde vægt på, at lejer i den pågældende situation, var den forurettede, og at han ikke selv havde givet anledning til episoden, idet han ikke havde givet ekskæresten adgang til det lejede. Idet lejer ikke havde givet ekskæresten adgang til det lejede, havde udlejer ikke været berettiget til at hæve lejemålet.

5.2.5 Delkonklusion

Udlejer har mulighed for at ophæve lejemålet, når lejer i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet, jf. opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m. Det kan konkluderes, at ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen i medfør af princippet i LLAB § 81, stk. 3 og LL § 79 a, stk. 3, tillige kan ske, såfremt den væsentlige misligholdelse er udøvet af et medlem af lejerens husstand, eller en person, som lejer har givet adgang til det lejede.

⁷⁵ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 292

5.3 Væsentlighedsvurderingen af misligholdelsen

5.3.1 Indledning

I medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, kan en udlejer ophæve en lejeaftale, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Ved ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen skal der således foretages en vurdering af, om lejerens fjernelse er påkrævet. I det følgende vil det derfor blive undersøgt, hvordan denne vurdering skal foretages. I vurderingen af, om lejerens fjernelse er påkrævet, spiller selve misligholdelsen en central rolle. Det følger tillige af LLAB § 91, stk. 1/LL § 94, stk. 1, at udlejer ikke kan ophæve en lejeaftale, hvis det forhold, der lægges lejerens til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Herved skal forstås, at lejerens misligholdelse skal være væsentlig.⁷⁶ For at udlejer kan ophæve et lejemål i medfør af opsamlingsbestemmelsen, kræver det således, at lejerens er i væsentlig misligholdelse. Det vil derfor blive undersøgt, hvornår der er tale om en misligholdelse, der er væsentlig nok til, at lejerens fjernelse er påkrævet, således at udlejer er berettiget til at ophæve et lejemål i medfør af opsamlingsbestemmelsen.

5.3.2 Tilknytning til lejemålet

5.3.2.1 *Indledning*

Det er væsentligt at undersøge, om der stilles krav til, hvor kriminaliteten skal være begået. Det kan ikke læses direkte ud fra bestemmelsens ordlyd, at det er en betingelse, for at der er tale om væsentlig misligholdelse, der gør lejerens fjernelse påkrævet, at den grove misligholdelse er sket i tilknytning til ejendommen, hvor lejemålet er beliggende. Det er dog fastslået i retspraksis, at dette er en betingelse, for at kriminaliteten er egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere i boligområdet.⁷⁷ Det er derfor væsentlig at fastlægge, hvad der skal forstås ved, at kriminaliteten er sket i tilknytning til ejendommen, hvor lejemålet er beliggende.

⁷⁶ Birk mfl.: Lejeloven med kommentarer, s. 926

⁷⁷ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 68

5.3.2.2 Fysisk tilknytning til ejendommen

For at den kriminalitet, som lejerer, lejerens husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede, er egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige lejere og beboere i området, kræves det, at kriminaliteten er sket i tilknytning til ejendommen, hvor lejemålet er beliggende. Det er derfor en central del af væsentlighedsvurderingen, om kriminaliteten er blevet begået i tilknytning til ejendommen.

Det er utvivlsomt, at udlejer kan ophæve lejemålet over for lejerer, såfremt kriminaliteten er begået i selve ejendommen, hvor lejemålet er beliggende.⁷⁸ Et eksempel herpå er U.2010.2599 V, hvor lejerens 14-årige søn havde sat ild til en plasticpose ved/i en barnevogn i ejendommens opgang (omstændighederne var uklare).

Hvad der skal forstås ved i tilknytning til ejendommen, blev til dels afklaret i U.2015.2976 Ø, hvor lejerens 22-årige søn affyrede en pistol tæt på ejendommen.

I U.2015.2976 Ø var det ubestridt, at sønnen var en del af lejerens husstand. Spørgsmålet i sagen var, om pistolskuddet var foregået i tilknytning til boligforeningens ejendom, hvor lejemålet var beliggende, således at det var egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere. Pistolskuddet var foregået på faktas parkeringsplads og en kommunal sti, mellem ejendommens parkeringsplads og Faktas parkeringsplads. Der var frit udsyn og uhindret adgang mellem parkeringspladserne. Landsretten fandt, at opsamlingsbestemmelsen angår lejerens forpligtelser i henhold til ejendommen. Landsretten fandt tillige, at begrebet ejendom skal forstås således, at det omfatter stier, grønne områder og parkeringspladser. Det var uden betydning, at de to parkeringspladser lå på hver sin matrikel, idet disse reelt var en del af et sammenhængende boligkvarter. Den kommunale sti fandtes at have en nær og umiddelbar tilknytning til ejendommen, idet den var en naturlig adgangsvej for færden på boligforeningens ejendom. Kriminalitet var derfor egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere i boligområdet. Kriminaliteten var derfor sket i tilknytning til ejendommen, og udlejer havde derfor været berettiget til at ophæve lejeaftalen.

⁷⁸ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 68

Det kan udledes af U.2015.2976 Ø, at der til begrebet ejendommen hører stier, grønne områder og parkeringspladser og andet, der grænser op til ejendommen. Det kan tillige udledes af afgørelsen, at det er uden betydning, at der er tale om forskellige matrikelnumre, når stederne reelt er en del af et samlet boligområde. Dette blev slået fuldstændigt fast i U 2018.2625 H.

I U 2018.2625 H havde lejerens søn i forening med 7 andre kastet sten, andre genstande og flasker med brændbar væske, som var antændt, mod polititjenestemænd i patruljevogne i Vollsmose. Dette medførte, at politiet ikke kunne komme ind i boligområdet og udføre deres arbejde. Udlejer havde ophævet lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13). Ved ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelse kræves det, at kriminaliteten har tilknytning til ejendommen. Heri ligger, at kriminaliteten alene er væsentlig, såfremt den er egnet til at være utryghedsskabende for de øvrige beboere. Sagens omdrejningspunkt var, om kriminaliteten kunne siges at være blevet begået i tilknytning til ejendommen. Episoden fandt sted på Bøgetorvet i Vollsmose. Der var 500 m mellem Bøgetorvet og ejendommen, hvor lejemålet var beliggende. Spørgsmålet var derfor, om kriminaliteten var begået i tilknytning til ejendommen. Kriminaliteten var begået på et område i Vollsmose, der hørte til en anden boligafdeling. Landsretten lagde vægt på, at kriminaliteten fandt sted ved Bøgeparken i Vollsmose, der ligger ca. 500 m fra lejemålet, som er beliggende i Birkeparken. Derudover blev det tillagt vægt, at ejendommen i Bøgeparken ejes af en anden boligorganisation end den lejemålet i Birkeparken ejes af. Det blev derudover tillagt vægt, at ejendommene har hvert sit matrikelnummer og særskilte adgangsveje. Landsretten fandt således ikke, at kriminaliteten var begået i tilknytning til ejendommen, hvor lejemålet var beliggende. Højesteret kom senere til det modsatte resultat. Højesteret anførte i deres begrundelse, at det ikke udelukker opsamlingsbestemmelsens anvendelse, at kriminaliteten er foregået på et andet matrikelnummer end ejendommens. Højesteret fandt, at Vollsmose skal betragtes som et samlet boligområde. Kriminaliteten var derfor egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere i boligområdet. Idet kriminaliteten således var sket inden for boligområdet, fandt Højesteret, at der var den fornødne tilknytning mellem kriminaliteten og ejendommen, hvor lejemålet var beliggende.

Højesterets afgørelse afklarede retstilstanden på området i forhold til, hvad der skal forstås ved at kriminalitet er begået i tilknytning til ejendommen. Herved skal forstås, at der foreligger den fornødne tilknytning, så længe kriminaliteten er begået i boligområdet.

5.3.2.3 *Andet tilknytning til ejendommen*

Spørgsmålet er, kriminaliteten tillige kan være sket i tilknytning til ejendommen, selvom tilknytningen ikke er fysisk. Herunder vil det særligt blive undersøgt, om det at kriminaliteten er sket over for udlejer og dennes ansatte i sig selv er nok til, at den fornødne tilknytning er til stede. U.2018.1315V er et eksempel på en sag, hvor lejereren telefonisk truede udlejerens ansatte.

I U.2018.1315V havde en mandlige lejer telefonisk over for en af udlejerens ansatte fremsat trusler på livet over for denne og udlejers øvrige ansatte. Truslerne lød *"jeg slår jer ihjel, jeg kører jer ned, jeg pløkker jer ned"*. Den ansatte havde slået højttaleren til på telefonen, hvorved en anden ansat også havde hørt truslerne. Landsretten fandt, at udtalelserne var af en sådan grovhed, at udlejer var berettiget til at ophæve lejemålet.

Det blev ikke anført i landsrettens begrundelse, at truslerne var egnet til at skabe utryghed, eller at der var den fornødne tilknytning til ejendommen, idet de var fremsat over for udlejers ansatte, eller at truslerne var egnet til at skabe utryghed. Dette kan dog udledes af afgørelsens resultat.

Der findes ikke trykte afgørelser eller litteratur, der omhandler kriminalitet begået mod udlejer eller dennes ansatte eller lejere på et andet fysisk sted en boligområdet. Ud fra afgørelsen U.2018.1315V kan det dog udledes, at der formentlig vil være den fornødne tilknytning til ejendommen, uanset at kriminaliteten er begået mod udlejer eller dennes ansatte, på et andet fysisk sted en boligområdet. Man kan også forestille sig, at der vil være den fornødne tilknytning til ejendommen, hvis en lejer begår kriminalitet mod sin nabo på et andet fysisk sted en boligområdet. Det skal dog understreges, at der ikke findes retspraksis, der omhandler en sådan situation. Spørgsmålet er således uafklaret.

5.3.2.4 *Delkonklusion*

Det kan udledes af retspraksis, at det er en betingelse, for at der er tale om væsentlig misligholdelse, der gør lejerens fjernelse påkrævet, at kriminaliteten er begået i tilknytningen til ejendommen. Ved tilknytning til ejendommen skal forstås både en fysisk tilknytning til ejendommen og en tilknytning i form af eksempelvis udlejer og dennes ansatte. Er kriminaliteten ikke begået i tilknytning til ejendommen, er udlejer allerede af den grund ikke berettiget til at ophæve lejeforholdet over for lejer, da kriminaliteten således ikke er egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere, hvorfor lejerens fjernelse således ikke er påkrævet.

5.3.3 Misligholdelsens karakter

5.3.3.1 *Indledning*

Såfremt det kan konstateres, at der er begået kriminalitet af lederen, et medlem af lejerens husstand eller andre, som lederen har givet adgang til det lejede i tilknytning til ejendommen, er det væsentligt at undersøge, om der er tale om kriminalitet, der i udgangspunktet kan berettige udlejer til at ophæve lejemålet. Det vil i nærværende afsnit blive undersøgt, hvilken type misligholdelse der i udgangspunktet berettiger udlejer til at ophæve en lejekontrakt i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m.

5.3.3.2 *Grov kriminalitet*

Det vil i det følgende blive undersøgt, om det er nok til at berettige udlejer til ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen, at der er begået grov kriminalitet. I U 2013.3112 H er et eksempel på en sag, der omhandlede grov kriminalitet, idet lejerens søn havde sat ild til en børnehave.

I U 2013.3112 H havde udlejer ophævet lejemålet over for lejer, idet lejerens søn havde sat ild til en børnehave, som tilhørte boligforeningen og som lå i bebyggelsen. Børnehaven nedbrændte, og erstatningskravet udgjorde 7,5 mio. kr. Sønnen, der var en del af lejerens husstand, blev idømt fængselsstraf i 3 år og 6 måneder for blandt andet ildspåsættelsen. Højesteret fandt, at der var tale om en misligholdelse af en sådan grovhed, at udlejer som udgangspunkt havde ret til at ophæve lejemålet i medfør af LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13).

Sagen blev behandlet parallelt med U 2013.3120/1 H, da der var tale om de samme kriminelle forhold. Højesteret havde samme begrundelse i begge sager. Udlejerens ophævelsen var berettiget.

Det kan udledes af U 2013.3112 H, at udlejer i udgangspunktet er berettiget til at ophæve lejemål, når der er begået grov kriminalitet i tilknytning til ejendommen. Uanset at et tilfælde af grov kriminalitet er udøvet af lejere, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejde, i udgangspunktet berettiger udlejer til ophævelse, er det imidlertid ikke alene kriminaliteten, der indgår i væsentlighedsvurderingen. U.2019.664 H, der omhandlede grov vold, er et eksempel herpå.

I U.2019.664 H var lejerens søn fundet skyldig i grov vold mod en beboer. Volden var begået på en parkeringsplads i boligområdet i forening med to andre. Episoden var opstået, idet en af de andre tiltalte var kommet i et skænderi med beboeren. Den tiltalte stak ud efter beboeren med flere knive. Først på dette tidspunkt kom lejerens søn og den anden tiltalte til stedet. Beboeren forsøgte at flygte, men de tre løb efter ham med knivene. Det lykkedes beboeren at flygte, men han løb retur for at finde sin bror. Herefter slog en af de andre tiltalte beboeren i baghovedet med en trælægte, som gav beboeren en 8 cm lang flænge. Højesteret fandt, at vold var af en sådan grovhed, at den var egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere i området, og at boligforeningen derfor i udgangspunktet var berettiget til at ophæve lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen. Højesteret lagde imidlertid tillige vægt på, at der var tale om et enkeltstående, spontant tilfælde af kortere varighed, og at lejerens søns medvirken var mere begrænset i forhold til de to øvrige gerningsmænd. Højesteret fandt derfor, at boligforeningens ophævelse af lejemålet var uberettiget.

I sagen indgår det i proportionalitetsvurderingen, at sønnen har haft en begrænset medvirken, at der er tale om en episode af kortere varighed, og at der er tale om et enkeltstående spontant tilfælde.⁷⁹ Der kan dog argumenteres for, at det faktum at sønnen havde en begrænset medvirken, og at episoden havde en kort længde, er en del af væsentlighedsvurderingen, fordi det fortæller noget om, hvor væsentlig den misligholdelse som sønnen har udvist er. Afgørelsen viser, at

⁷⁹ Mere om proportionalitetsvurderingen i kapitel 7

væsentlighedsvurderingen og proportionalitetsvurderingen ikke fuldstændigt kan adskilles fra hinanden.⁸⁰

Et andet eksempel på grov kriminalitet er U.2015.2976 Ø, hvor lejerens hjemmeboende søn affyrede et pistolskud på en sti ud over et område, hvor der var flere personer, hvilket berettigede udlejer til at ophæve lejemålet over for lejerens søn. Et eksempel på grov kriminalitet er tillige U.2017.156 Ø, der omhandlede en lejers besiddelse af en krysantembombe i udestuen i lejemålet, hvor landsretten på baggrund af en skønserklæring og skønsmands forklaring om en krysantembombes sprængkraft fandt, at den blotte besiddelse af krysantembomben i lejemålet i sig selv udgjorde en sådan grov misligholdelse, at udlejer var berettiget til at ophæve lejemålet.

Der kan udledes en hovedregel om, at grov kriminalitet, der er egnet til at skabe utryghed blandt de øvrige beboere, i udgangspunktet berettiger udlejer til at ophæve lejemålet. Det kan udledes af ovenstående retspraksis, at det ikke i sig selv er nok til at berettigede udlejer til ophævelse af lejemålet, at vedkommende er dømt for grov kriminalitet. Der ses tillige på, om vedkommende tidligere har begået kriminalitet, og hvor stor en rolle vedkommende har haft i kriminaliteten. Disse momenter kan betragtes som en del af væsentlighedsvurderingen af misligholdelsen, men de kan også betragtes som en del af den proportionalitetsvurdering, der skal foretages.

5.3.3.3 *Kriminalitet*

Det vil i det følgende blive undersøgt, om det er nok til at berettigede udlejer til ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen, at der er begået kriminalitet, der ikke kan karakteriseres som grov kriminalitet. U 2007.642 V omhandlede flere tilfælde af kriminalitet begået af en lejers søn.

U 2007.642 V omhandlede en lejers søn, der var blevet idømt en ungdomssanktion for tyveri og 3 tilfælde af røveri. Før sønnen fyldte 15 år, havde han derudover begået 10 strafbare forhold – herunder 3 tilfælde af tyveri, 5 tilfælde af røveri, forsøg på røveri og vold. Samlet set var 9 ud af 14 forhold begået over for øvrige beboere i boligforeningen og over for boligforeningens

⁸⁰ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 72

ansatte. Alle forholdene var begået i tilknytning til lejemålet. Grovheden af misligholdelsen medførte, at kriminaliteten var væsentlig. Lejerens fjernelse var således påkrævet, hvorfor boligforeningen havde været berettiget til at ophæve lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen.

Det kan udledes af U 2007.642 V, at hvor der er begået flere forhold af kriminalitet, ses der på, om kriminaliteten samlet har været væsentlig. Er der således begået flere forhold, hvor de enkeltvist ikke kan karakteriseres som misligholdelse, der er væsentlig nok til at gøre lejerens fjernelse påkrævet, er det muligt, at forholdene samlet set gør lejerens fjernelse påkrævet. Afgørelsen viser tillige, at der kan lægges vægt på forhold, der er begået, mens vedkommende var under den kriminelle lavalder, der i Danmark er 15 år, jf. STRFL § 15.

Der har været flere afgørelser, der har omhandlet skydevåben. I TBB2013.105 B var lejerens søns overtrædelse af våbenloven og straffeloven ved at have opbevaret skarpladte skydevåben i ejendommens kælder nok til at berettigede udlejer til at ophæve lejemålet. Denne afgørelse står i kontrast til TBB 2003.217 B, hvor lejerens 27-årige hjemmeboende søn fra lejlighedens altan affyrede skud med et luftgevær og ramte to børn, der lejede i gården, men hvor ophævelse af lejemålet ikke var berettiget. I TBB 2003.217 B, blev der dog lagt vægt på, at sønnen efterfølgende var fraflyttede lejemålet. I FM 2017.105 havde 3 personer, som lejeren havde givet adgang til det lejede, skudt med softguns (paintballvåben) ud af lejemålets vindue og ramt to forbipasserende. 2 af disse personer blev straffet for simpel vold i medfør af straffelovens § 244. Alle 3 personer blev fundet skyldig i overtrædelse af våbenlovgivningen ved tillige at have anvendt hardballvåben i lejemålet. Det antages, at der således var tale om kriminalitet, der i udgangspunktet kunne berettigede udlejer til ophævelse. Landsretten fandt dog, at udlejers ophævelse ikke var berettiget, henset til at lejeren ikke havde været til stede og til lejerens forhold i øvrigt.

Vedkommendes rolle i kriminaliteten indgår ligeledes i vurderingen af, om kriminaliteten kan siges at være væsentlig. Dette var tilfældet i Østre landsretsdommen nr. B-590-17, der omhandlede samme episode som Østre landsretsdommene nr. B-557-17 og nr. B-474-17 og U 2018.2625 H.

I Østre landsretsdommen nr. B-590-17 havde lejerens søn i forening med 7 andre kastet sten, andre genstande og flasker med brændbar væske, som var antændt, mod polititjenestemænd i patruljevogne i Vollsmose. Dette medførte, at politiet ikke kunne komme ind i boligområdet og udføre deres arbejde. Landsretten fandt, at episode i høj grad var egnet til fremkalde utryghed for områdets øvrige beboere. Landsretten lagde vægt på samme momenter, som domstolene havde lagt vægt på i strafudmålingen i straffesagen. Sønnens unge alder på gerningstidspunktet (16 år) samt det faktum, at han ikke tidligere var dømt for ligeartet kriminalitet, talte imod, at der var tale om en misligholdelse, der kunne begrunde ophævelse. Det talte dog for, at der var tale om en så væsentlig misligholdelse, at ophævelse var berettiget, at forholdet var sket i forening med andre, at det var planlagt, at episoden varede mere end en halv time, at forholdet foregik et sted, hvor der færdes mange mennesker og at der var mindreårige børn til stede. Specielt talte det for, at ophævelsen var berettiget, at sønnen havde haft en væsentlig rolle i den udøvede kriminalitet. Idet sønnen havde haft en væsentlig rolle i den kriminelle adfærd, var der tale om en misligholdelse, der som udgangspunkt berettigede boligselskabet til at ophæve lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen.

Øste landsret kom frem til det modsatte resultat i Østre Landsretsdom nr. B-474-17, der omhandlede samme episode som Østre Landsretsdom nr. B-590-17 og B-557-17 og U 2018.2625 H. Omstændighederne i sagen var de samme som ovenfor i Østre landsretsdommen nr. B-590-17, momenterne i væsentlighedsvurderingen vil dog blive gennemgået.

I Østre landsretsdommen nr. B-474-17 talte det for, at der var tale om en væsentlig misligholdelse, at sønnen i forening med 7 andre uden nogen anledning havde kastet antændte flasker med brændbar væske, sten og andre genstande mod polititjenestemænd, der befandt sig i deres patruljevogne i boligområdet. Politiet blev således forhindret i at gøre deres arbejde i Vollsmose. Det talte tillige for, at der var tale om en væsentlig misligholdelse, at forholdet var planlagt, at episoden varede mere end en halv time og at det skete på et befærdet område med mindreårige børn tilstede. Det talte dog imod, at der var tale om en væsentlig misligholdelse, at sønnen på gerningstidspunktet kun var 17 år gammel, og at han ikke tidligere var dømt for ligeartet kriminalitet. Det talte tillige imod, at udlejer havde været

berettiget til at ophæve lejemålet, at sønnen havde haft en mindre væsentlig rolle i den kriminelle adfærd. Landsretten kom frem til, at udlejers ophævelse ikke var berettiget.

Episoden var i sig selv i høj grad utryghedsskabende for området ørige beboere og kunne som udgangspunkt berettige til ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13, men det var ikke nok i sig selv. Landsretten så på, om den adfærd, som sønnen havde begået, i sig selv kunne karakterisere som væsentlig misligholdelse. Her lagde landsretten vægt på, at sønnen havde haft en begrænset rolle i forhold til de øvrige tiltalte, og at der var tale om et enkeltstående tilfælde. Landsretten udpenslede ikke, hvorvidt de mente, der var tale om en væsentlig misligholdelse eller ej. Landsretten anførte alene, at ophævelsen ud fra en samlet bedømmelse af misligholdelsens karakter og lejerens forhold i øvrigt ikke stod i rimeligt forhold til misligholdelsen. I afgørelsen skelnede landsretten således ikke skarpt mellem væsentlighedsvurderingen af misligholdelsen og proportionalitetsafvejningen i forhold til lejerens forhold i øvrigt. Det er derfor svært at udlede, om årsagen, til at ophævelse ikke var berettiget, ligger i misligholdelsens karakter eller i lejerens forhold i øvrigt. Det ligner, at landsretten har foretaget en samlet vurdering og ikke vurderet misligholdelsens væsentlighed separat. Ud fra sagens fakta antages det dog, at det kan udledes, at den misligholdelse, som sønnen havde begået ikke enkeltstående kunne karakteriseres som væsentlig misligholdelse.

Det kan udledes af afgørelserne Østre landsretsdommen nr. B-590-17 og nr. B-474-17, at et moment i væsentlighedsvurderingen er, hvilken rolle vedkommende har haft i udøvelsen af kriminaliteten. Det er således ikke nok til, at udlejer som udgangspunkt kan ophæve lejemålet, at episoden i sig selv har været utryghedsskabende og grov. Det afgørende er, om den kriminalitet det enkelte husstandsmedlem har begået er væsentlig.

Kriminalitet, der ikke er grov, kan udgøre en misligholdelse, der berettiger udlejer til at ophæve lejemålet, såfremt den begåede kriminalitet ikke er uvæsentlig. I væsentlighedsvurderingen ses der blandt andet på den rolle vedkommende har haft i kriminaliteten, da det ikke er nok i sig selv, at episoden isoleret set har været væsentlig og egnet til at skabe utryghed.

5.3.3.4 Husordensovertrædelser

Det vil i det følgende blive undersøgt, om det er nok til at berettige udlejer til ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen, at der er begået husordensovertrædelser. I FM 2013.221 havde lejereren skubbet en varmester. Lejeren fik herefter en bøde efter ordensbekendtgørelsen. Efter en samlet vurdering fandt landsretten, at forholdet ikke var omfattet af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13). Det kan udledes af afgørelsen, at husordensovertrædelser i sig selv ikke er nok til at være omfattet af opsamlingsbestemmelsen. Spørgsmålet er således om grove husordensovertrædelser, er omfattet af opsamlingsbestemmelsen. U.2017.1112 Ø og TBB2005.407 omhandlede begge grove husordensovertrædelser.

I U.2017.1112 Ø havde lejereren udvist upassende og voldelig adfærd og af flere omgange optrådt truende over for de andre lejere i opgangen. Lejeren havde flere gange råbt af de øvrige lejere og været voldelig over for dem. Lejerens adfærd var således utryghedsskabende over for de øvrige lejere. Forholdene var en så grov karakter, at lejerens fjernelse var påkrævet. Udlejer var således berettiget til at ophæve lejemålet. Lejeren var i pågældende sag blevet givet en påmindelse.

I TBB2005.407 havde unge mænd hen over sommeren besøgt lejerens teenagedøtre. Mændene spillede høj musik, råbte og skreg, bankede på dørene i opgangen og kørte ræs på deres knallerter. De truede flere af de øvrige lejere med vold og begik flere gange hærværk mod gadedøren. Mændene var derfor generende og gjorde de øvrige beboere utrygge. Der var således tale om så grove husordensovertrædelser, at lejerens fjernelse var påkrævet, således at udlejer var berettiget til at ophæve lejemålet. Det skal dog bemærkes, at der var en omstændighed i sagen, at lejereren trods advarsler fortsat tillod at de unge mænd opsøgte hendes lejemål.

Det kan udledes af afgørelsen, at husordensovertrædelser kan være af en så grov karakter og over en længere periode, at de kan berettige udlejer til ophævelse af lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen.

5.3.4 Delkonklusion

Det kan udledes af retspraksis, at alt fra gentagende grove husordensovertrædelser og til grov vold som udgangspunkt kan berettige udlejer til ophævelse. Det er dog ikke muligt at konkludere, at bestemte typer af misligholdelse altid vil berettige udlejer til ophævelse. Dette følger af, at der i hvert enkelt sag skal foretages en proportionalitetsafvejning af, hvorvidt ophævelse med grundlag i misligholdelsen står i rimeligt forhold til lejerens forhold i øvrigt.⁸¹

5.4 **Intet krav om forudgående påmindelse**

Ved nogle typer af misligholdelse stilles der krav om, at udlejer forinden ophævelse, skal fremsende et påmindelse til lejer om, at lejemålet vil blive ophævet, såfremt lejer ikke retter sin adfærd.⁸² Spørgsmålet er, om det er en betingelse for udlejerens ophævelse i medfør af ophævelsesbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, at udlejer forinden har fremsendt en påmindelse til lejer.

I U.2018.1315 V havde den ene ægtefælle fremsat trusler på livet over for udlejerens ansatte af en karakter, der berettigede udlejer til at ophæve lejemålet. Udlejer havde ikke forinden ophævelse fremsendt en påmindelse til lejeren. Fogedretten og landsretten fandt, at truslerne havde været så grove, at udlejer havde haft ret til at ophæve lejemålet i henhold til LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13) uden forudgående påmindelse.

U.2018.1315 V viser, at en forudgående påmindelse bliver overflødig, såfremt misligholdelsen er af en grovere karakter. Begrundelsen, for at udlejer ikke er forpligtet til at sende en forudgående påmindelse, er, at lejerens overtrædelse af god skik er af så grov en karakter ved kriminalitet, at en påmindelse vil virke overflødig.⁸³ Dette underbygges af, at skaden allerede er sket, idet kriminaliteten er blevet begået. Kriminaliteten vil således allerede på dette tidspunkt have skabt utryghed blandt de øvrige lejere. Det er således ikke en betingelse, for at udlejer kan

⁸¹ Proportionalitetsvurderingens væsentlige rolle behandles i kapitel 7

⁸² Om ophævelse se afsnit 4.3.5

⁸³ Edlund mfl.: Boliglejeret, s. 698

ophæve en lejeaftale i medfør af opsamlingsbestemmelsen, at udlejer forinden har fremsendt en advarsel til lejeren.⁸⁴

5.5 Udlejers afventning af endelig dom i straffesagen

Det vil i dette afsnit blive undersøgt, om det kan lægges udlejeren til last, at denne afventer endelig dom i straffesagen mod den pågældende, der har begået kriminaliteten. Denne problemstilling blev endeligt afklaret i U 2013.3112 H.

I U 2013.3112 H ophævede udlejer lejemålet i marts 2010 grundet lejerens søns ildspåsættelse af en børnehave begået i oktober 2008. Udlejer havde afventet straffesagens udfald imod sønnen. Højesteret fandt at boligforeningen ikke havde afskåret sig fra ophævelse af lejemålet ved at have afventet den endelige dom i straffesagen.

Det kan udledes af afgørelsen, at udlejers ophævelse kan afvente en endelig dom i straffesagen mod den pågældende, der har begået kriminaliteten. Det lægges således ikke udlejer til last.

5.6 Delkonklusion

For at der kan ske ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, skal det først afgøres, om kriminaliteten er begået af lejeren, lejerens husstand eller en anden, som lejeren har givet adgang til det lejede. Såfremt kriminaliteten er begået af en person, der er omfattet af denne personkreds, skal det undersøges, om der er tale om en væsentlig misligholdelse, der medfører, at lejerens fjernelse er påkrævet. Opsamlingsbestemmelsen vil ofte finde anvendelse, hvor der er tale om grov misligholdelse. Opsamlingsbestemmelsen favner bredt og kan finde anvendelse på mange forskellige typer af kriminalitet. Opsamlingsbestemmelsen finder dog ofte anvendelse i tilfælde, hvor lejeren har begået personfarlig eller fareforvoldende, kriminalitet.⁸⁵

⁸⁴ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 646

⁸⁵ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 645 f.

Kap 6 – Udlejers ophævelse efter kriminalitetsbestemmelsen

6.1 Indledende om L nr. 1322 af 27. november 2018

L 2018-11-27 nr. 1322 medførte ændringer i blandt andet almenlejeloven og lejeloven.⁸⁶ Med lovændringen ønskede lovgiver at give både boligorganisationer og private udlejere en lettere adgang til at ophæve lejekontrakter over for kriminelle lejere. Dette medførte indsættelse af kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j.

I medfør af kriminalitetsbestemmelsen kan udlejer ophæve lejeaftalen, når lejerens eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af straffelovens §§ 119, 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 for overtrædelse af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse. Det er tillige en betingelse for anvendelse af bestemmelsen, at overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Såfremt det ikke er lejerens selv, der har begået den kriminelle handling, skal der foretages en vurdering af, om der er tale om et medlem af husstanden.⁸⁷

Det er tillige anført i forarbejderne ved indsættelse af kriminalitetsbestemmelsen, at en overtrædelse af de nævnte bestemmelser, hvor lejerens eller lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af en af de i bestemmelsen nævnte kriminalitetstyper inden for 1 km fra lejemålet altid vil være væsentlig.⁸⁸ Kriminalitetsbestemmelsen kan således karakteriseres som detailregulering modsat opsamlingsbestemmelsen, hvor der er overladt et større skøn til domstolene.

Det er anført i forarbejderne til ændringsloven L 2018-11-27 nr. 1322, at LLAB § 90, stk. 1, nr. 10 og LL § 93, stk. 1, litra j, svarer til de bestemmelser, der regulerer ophævelse af lejemål for personer, der er straffet for overtrædelse af et forbud nedlagt i medfør af enten hashklubloven

⁸⁶ Øvrige ændringer, som L 2018 medførte vil ikke blive nærmere behandlet.

⁸⁷ Om husstandsbegrebet se afsnit 5.2.3

⁸⁸ L 38, 56

eller rockerborgsloven. Reglerne om ophævelse af lejemål for personer, der er straffet efter lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler findes LLAB § 90, stk. 1, nr. 9/LL § 93, stk. 1, litra i.⁸⁹ I forarbejderne til ændringsloven, hvor LLAB § 90, stk. 1, nr. 9/LL § 93, stk. 1, litra i, blev indsat, er der anført, at en overtrædelse af de nævnte bestemmelser i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler altid udgør en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen. Udlejeren og domstolene skal derfor ikke foretage en vurdering af, hvorvidt overtrædelsen af forbuddet udgør en væsentlig misligholdelse.⁹⁰

6.2 Personkredsen

I kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, fremgår det klart, hvem bestemmelsens personkreds er. Ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen kan ske, såfremt det er *lejerens eller et medlem af lejerens husstand*, der er blevet idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge for overtrædelse af en af de oplyste typer af kriminalitet inden for en radius af 1 km fra lejemålet.⁹¹

6.3 Beskrivelse af de oplyste bestemmelser

Der er væsentligt at se nærmere på de typer af kriminalitet, der er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen. De straffebestemmelser og den bestemmelse fra lov om euforiserende stoffer i bestemmelsen, der kan berettige udlejer til ophævelse, er:

Forbryder mod den offentlige myndighed (§ 119 – vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedspersoners arbejde).

Forbrydelser mod den offentlige orden (§ 134 a – grov forstyrrelse af ro og orden på offentlige steder ved eksempelvis slagsmål).

Almenfarlige forbrydelser (§ 180 – eksempelvis ildspåsættelse, når har indset at sætter andres liv i overhængende fare, eller med forsæt ødelægger fremmed ejendom, § 181 – eksempelvis

⁸⁹ L 38 s. 20

⁹⁰ Hansen mfl.: Lærebog om almene boliger, s. 643

⁹¹ Mere om husstandsbegrebet i afsnit 5.2.3

ildebrand på fremmed ejendom, § 192 a – besiddelse, anvendelse og udvikling af skydevåben, andre våben eller eksplosivstoffer).

Seksualforbrydelser (§ 216 – voldtægt).

Forbrydelser mod liv og legeme (§ 237 – manddrab, § 244 – simpel vold, § 245 – grov vold, § 246 – vold med alvorlige skader eller døden til følge, § 252, stk. 1 – for vindings skyld, af grov kådhed har forvoldt nærliggende fare for nogens liv eller førlighed).

Forbrydelser mod den personlige frihed (§ 260 – ulovlig tvang ved vold eller trussel om vold).

Freds- og æreskrænkelser (§ 266 – trussel om strafbar handling, der er egnet til at fremkalde alvorlig frygt for eget eller andres liv, helbred eller velfærd).

Formueforbrydelser (§ 281 – afpresning, § 288 – røveri, § 291, stk. 2 – hærværk af betydeligt, systematisk eller organiseret karakter).⁹²

Salg af euforiserende stoffer (§ 3 i lov om euforiserende stoffer – for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse).⁹³

Medtaget i kriminalitetsbestemmelsen er således forbrydelser mod den offentlige myndighed, forbrydelser mod den offentlige fred og orden, almenfarlige forbrydelser, seksualforbrydelser, forbrydelser mod liv og legeme, forbrydelser mod den personlige frihed, freds- og æreskrænkelser, formueforbrydelser og salg af euforiserende stoffer. De oplyste kriminalitetstyper favner således bredt. Fælles for kriminalitetstyperne er, at de har en særlig grov karakter. De er derfor særligt egnet til at være utryghedsskabende i et boligområde.⁹⁴ Det er dog ikke al overtrædelse de nævnte typer kriminalitet, der som udgangspunkt udgør en så væsentlig misligholdelse, at udlejer er berettiget til ophævelse af lejemålet. Det er en betingelse, for at kriminalitetsbestemmelsen finder anvendelse, at lejer eller medlemmet af husstanden er idømt en

⁹² Straffeloven §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237, 244-246, 252, stk. 1, 260, 266, 276 a, 281, 288, 291, stk. 2

⁹³ Lov om euforiserende stoffer § 3

⁹⁴ L 38, s. 55

ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for den begåede kriminalitet. En betingelse for anvendelse af kriminalitetsbestemmelsen er således, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.⁹⁵

6.4 Krav til sanktionen

Det følger af kriminalitetsbestemmelsen, at ophævelse kræver, at lejer eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for en af de oplyste kriminalitetstyper. Det er dermed en forudsætning for at ophævelse kan ske i henhold til kriminalitetsbestemmelsen, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.⁹⁶

Ved en ubetinget fængselsstraf skal forstås, at vedkommende ifalder en fængselsstraf, jf. STRFL § 31. En ubetinget fængselsstraf står i modsætning til en betinget fængselsstraf, som i medfør af STRFL § 56, bevirker, at straffen alene fuldbyrdes, såfremt den dømte begår strafbare forhold i sin prøvetid. En betinget fængselsstraf fastsættes i de tilfælde, hvor retten ikke finder det påkrævet, at straffen kommer til fuldbyrdelse, jf. STRFL § 56, stk. 1. En ubetinget fængselsstraf fastsættes således i de tilfælde, hvor retten finder det påkrævet at straffen kommer til fuldbyrdelse. Kravet til sanktionen understøtter således, at der skal være tale om grov kriminalitet.

I bemærkningerne til lovforslaget er det anført, at der ved anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter skal forstås *"anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter straffelovens §§ 68 og 69, hvor der er sket frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a."*⁹⁷ Ved anbringelsesdom eller behandlingsdom skal forstås eksempelvis afvænningsbehandling, psykiatrisk behandling eller anbringelse i hospital for sindslidende, jf. STRFL §§ 68 og 69. Ved forvaring skal forstås en tidsbestemt sanktion, der finder anvendelse på personer, der er til væsentlig fare for andre, jf. STRFL § 70. Ved ungdomssanktion

⁹⁵ L 38, s. 19

⁹⁶ L 38, s. 55

⁹⁷ L 38, s. 55

skal forstås, at en person, der på gerningstidspunktet var under 18 år, undergives behandling på en sikret institution, jf. STRFL § 74 a.

Kriminalitetsbestemmelsen sætter alene et krav om, at lejeren eller medlemmet af lejerens husstand skal være idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter. Kriminalitetsbestemmelsen stiller ikke et krav til selve straffens længde. Det kan derfor udledes at enhver kriminalitet af den nævnte art, der giver ubetinget fængselsstraf eller en anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, er væsentlig.

6.5 1 km-grænsen

Det er en betingelse, for at udlejer kan anvende kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, at den kriminelle handling er foretaget inden for en radius af 1 km fra lejemålet. Denne betingelse synes at have sin oprindelse/begrundelse i landsretsafgørelsen TBB 2018.677 Ø. Afgørelsen omhandler sammen episode om Østre Landsretsdømmene nr. B-590-17, B-557-17 og nr. B-474-17 og er udførligt beskrevet afsnit 5.3.2.2, hvorfor der henvises hertil. I TBB 2018.677 Ø fandt landsretten, at kriminaliteten ikke var begået med den fornødne tilknytning til ejendommen, idet kriminaliteten var begået 500 m fra ejendommen, på et andet matrikelnummer og på et område, der tilhørte en anden boligforening. Højesteret ændrede senere afgørelsen, idet Vollsmose skulle anses for et stort boligområde, hvorfor der var den fornødne tilknytning. Med indførelsen af 1 km-grænsen har målet været, at undgå at ophævelse ikke kan ske, fordi det vurderes, at kriminaliteten ikke er begået i nær tilknytning til den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.⁹⁸

I medfør af kriminalitetsbestemmelsen er udlejer berettiget til at ophæve lejemålet, når der er begået kriminalitet som nævnt i bestemmelsen, der medfører ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, når kriminaliteten er begået i en radius af 1 km fra ejendommen.⁹⁹ Ved anvendelse af kriminalitetsbestemmelsen skal der ikke foretages en vurdering af, om kriminaliteten er sket i tilknytning til ejendommen. Ved at indførelse denne 1 km-

⁹⁸ L 38, s. 19

⁹⁹ L 38, s. 55

grænsen i kriminalitetsbestemmelsen, vil der således ikke opstå en lignende situation som i TBB 2018.677 Ø/U 2018.2625 H, hvor landsretten og Højesteret nåede til to vidt forskellige resultater ud fra samme bestemmelse. Indførelsen af 1 km-grænsen medfører således, at det ikke længere er overladt til domstolene at skønne, om kriminaliteten er begået i tilknytning til ejendommen.

Fastsættelsen af den geografiske afstand skal ske i fugleflugtslinje fra det tætteste yderpunkt af matrikelnummeret, hvor lejemålet er beliggende, til det sted, hvor det følger af dommen, at gerningen er begået. Ved tilfælde, hvor kriminaliteten er blevet begået lige på grænsen af 1 km-grænsen, er det således denne opmålingsmetode, der skal danne grundlag for, om kriminaliteten er begået inden for en radius af 1 km fra ejendommen, hvor lejemålet er beliggende, eller om kriminaliteten er begået uden for denne grænse.¹⁰⁰

6.6 Betydningen for væsentlighedsvurderingen

En enkelt forfatter har argumenteret for, at indførelsen af kravene til typen af kriminalitet, sanktionen og 1 km-grænsen i kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, næsten kun vil medføre vilkårlige og uhensigtsmæssige afgrænsninger. Forfatteren anfører, at kriterierne i kriminalitetsbestemmelsen kan risikere at gøre væsentlighedsvurderingen illusorisk, idet han stiller spørgsmålstegn ved, om det ud fra kriminalitetsbestemmelsen kan udledes, at kriminalitet, der ikke opfylder kriterierne, vil være uvæsentlig.¹⁰¹ Spørgsmålet er, om der er holdepunkter for dette synspunkt, og om 1 km-grænse i kriminalitetsbestemmelsen vil have betydning i forhold til den væsentlighedsvurdering, der skal foretages ved ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen.

Forfatteren anfører, at der kan opstå uhensigtsmæssige situationer.¹⁰² Et eksempel herpå kan være, at to lejere er blevet idømt en ubetinget fængselsstraf for grov vold, men den enes lejemål ligger 1,5 km fra gerningsstedet, således at denne ikke er omfattet af kriminalitetsbestemmelsen,

¹⁰⁰ L 38, s. 56

¹⁰¹ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 73

¹⁰² Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 73

mens den anden vil være omfattet af bestemmelsen, da hans lejemål ligger 0,5 km fra gerningsstedet. Det er ikke utænkeligt, at kriterierne vil medføre uhensigtsmæssige situationer.

Det kan også diskuteres, om denne liste af kriminalitetstyper, der altid skal anses som væsentlige, har indført nogle afgrænsninger på området. Der kan argumenteres for, at der er en risiko for, at der ikke vil kunne ske ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, i tilfælde hvor der er begået anden kriminalitet end den oplistede. Argumentet herfor er, at den begåede kriminalitetstype må være uvæsentlig, idet den ikke er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen. Der kan tillige argumenteres for, at der er en risiko for, at der ikke vil kunne ske ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen i de tilfælde, hvor der er begået kriminalitet, der er omfattet af kriminalitetstyperne, men hvor sanktionen for den begåede kriminalitet alene er betinget fængselsstraf eller bøde. Argumentet herfor er, at den begåede kriminalitet i de tilfælde, hvor sanktionen ikke er ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter, må være uvæsentlig.¹⁰³

Det taler tillige for forfatterens synspunkt, at domstolene ikke tidligere har haft nogle holdepunkter at læne sig op ad i vurderingen af disse sager, og at domstolene nu har fået nogle klare retningslinjer, der fastlægger, hvornår kriminalitet i hvert fald kan betragtes som væsentlig. Der kan derfor argumenteres for, at domstolene ved ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen vil skele til de kriterier, der er fastsat i kriminalitetsbestemmelsen, når de skal vurdere, om den begåede kriminalitet er væsentlig.

Modsat kan der argumenteres for, at der i kriminalitetsbestemmelsen alene er oplistet typer af kriminalitet, der altid vil være væsentlige, såfremt vedkommende er ifaldet en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter. Der kan således argumenteres for, at kravet til sanktionen og listen over kriminalitetstyper ikke i sig selv udelukker, at øvrige typer af kriminalitet eller en lavere sanktion kan udgøre væsentlig misligholdelse af lejemålet i medfør af opsamlingsbestemmelsen. Dette begrundes med, at det ikke kan læses ud fra forarbejderne til kriminalitetsbestemmelsen, at de forhold, der falder under kriminalitets-

¹⁰³ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 73

bestemmelsen, er en udtømmende opremsning af de typer af kriminalitet, der kan siges at være væsentlige, eller at kriminalitet, der begås på den anden side af 1 km-grænsen, altid vil være uvæsentlig. Andre typer af kriminalitet, end dem der er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen, vil derfor muligvis kunne berettige udlejer til ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen. Kriminalitet, der er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen, men hvor lejer eksempelvis alene har fået en betinget fængselsstraf, vil tillige muligvis kunne berettige udlejer til ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen. Kriminalitet der er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen, men som ikke er begået inden for 1 km-grænsen, vil også muligvis kunne berettige udlejer til ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen.

Problemet syntes således løst ved, at udlejer kan vælge at påberåbe sig både kriminalitetsbestemmelsen og opsamlingsbestemmelsen, idet det er muligt at kriminalitet, der ikke kan medføre ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen kan medføre ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen. Det skal hertil understreges, at formålet med en opsamlingsbestemmelse er, at den omfatter de tilfælde, der ikke falder ind under den detailregulering, der i øvrigt er i bestemmelsen. Såfremt opsamlingsbestemmelsen alene skal fortolkes sådan, at den omfatter de tilfælde, der omfattes af detailreguleringen, ville opsamlingsbestemmelsen blive illusorisk.¹⁰⁴

Opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, omfatter således ikke alene de tilfælde af kriminalitet, der kan rummes i kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j. Det skal dog understreges, at det endnu er uklart, om indførelsen af kriminalitetsbestemmelsen vil medføre nogle uhensigtsmæssige afgrænsninger på området, da der endnu ikke findes offentliggjorte afgørelser, hvor kriminalitetsbestemmelsen er anvendt. Forfatterens synspunkt om, at kriminalitetsbestemmelsen kan medføre at væsentlighedsvurderingen bliver illusorisk, ses dog ikke at kunne anerkendes.

¹⁰⁴ Juul-Sandberg mfl.: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, s. 364

6.7 Aktualitetskrav

Det vil i det følgende blive undersøgt, om kriminalitetsbestemmelsen alene finder anvendelse på kriminalitet, der er begået, imens lejer eller et medlem af lejerens husstand har boet i lejemålet. LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, rummer ikke ud fra sin ordlyd et krav om aktualitet. Der er ligeledes ikke omtalt et aktualitetskrav i bemærkningerne til lovforslaget. Spørgsmålet vil derfor blive behandlet ud fra en formålsfortolkning.

Spørgsmålet er, om kriminalitetsbestemmelsen kan finde anvendelse i eksempelvis den situation, hvor en lejer eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf for grov vold inden for en radius af 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, før lejer eller husstandsmedlemmet flyttede ind i lejemålet.

Hensynet bag kriminalitetsbestemmelsen er, at forhindre at de øvrige beboere i boligområdet er utrygge.¹⁰⁵ Har lejer tidligere begået grov kriminalitet som eksempelvis grov vold, drab eller voldtægt inden for en radius af 1 km fra ejendommen, kan det skabe lige så meget utryghed i for de øvrige lejere i ejendommen og i boligområdet, såfremt de er bekendt hermed, som hvis vedkommende var blevet dømt for forholdet, mens vedkommende boede i lejemålet. I denne situation må der fortsat være en hensyn at tage til de øvrige lejere. Ud fra en formålsfortolkning, må kriminalitetsbestemmelsen således også finde anvendelse, når lejer eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf for grov vold inden for en radius af 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende, før lejer eller den pågældende flyttede ind i lejemålet.

Der vil dog skulle foretages en proportionalitetsafvejning, idet ophævelse af lejemålet i medfør af kriminalitetsbestemmelsen skal stå i rimeligt forhold til lejerens forhold i øvrigt.^{106 107} Jo længere tid, der er gået, siden lejer eller et medlem af lejerens husstand blev idømt en ubetinget fængselsstraf for overtrædelse af en af de oplyste typer af kriminalitet, jo mindre proportionalt vil det være at ophæve lejemålet. Det taler for, at jo flere år, der er gået, siden at kriminaliteten er

¹⁰⁵ L 38, s. 19

¹⁰⁶ L 38, s. 56

¹⁰⁷ Mere om proportionalitetsvurderingen i Kapitel 7

begået, jo sværere vil det blive for udlejer at komme igennem med en ophævelse begrundet i forholdet. Modsat taler det for, at hensynet til de øvrige lejere fortsat består, uanset at der er gået flere år, idet der typisk i disse sager går flere år, fra kriminaliteten er blevet begået, til at lejemålet faktisk ophæves. Det kan være tilfældet, hvis sagen har været i både byretten, landsretten og Højesteret. Hensynet til de øvrige lejere syntes ikke efter retspraksis at forsvinde, selvom der er gået flere år siden kriminaliteten er begået.

Hensynet til de øvrige lejere syntes at bestå, når der er tale om kriminalitet som lejeren eller et husstandsmedlem har begået før de flyttede ind i lejemålet, når kriminaliteten i øvrigt lever op til betingelserne ift. sanktion, type og er begået inden for 1 km fra ejendommen, hvor lejemålet er beliggende. Det skal understreges, at der er tale om ny lovgivning, at dette spørgsmål ikke er nævnt i bemærkningerne til lovforslaget eller i anden litteratur, og at ovenstående derfor alene er udledt ud fra en formålsfortolkning af kriminalitetsbestemmelsen. Spørgsmålet er således uafklaret.

6.8 Delkonklusion

Kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, indeholder en opremsning af, hvilke typer kriminalitet der altid skal betegnes som væsentlig misligholdelse, såfremt lejeren eller husstandsmedlemmet er blevet idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter og kriminaliteten er begået inden for en radius af 1 km fra ejendommen, hvor lejemålet er beliggende. Bestemmelsen skal alene anses som et udtryk for de klare tilfælde af kriminalitet, der sker i tilknytning til ejendommen. Kriminalitet, der falder uden for bestemmelsen, kan derfor stadig være omfattet af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m. Ud fra en formålsfortolkning må bestemmelsen tillige finde anvendelse, hvor kriminaliteten er begået inden vedkommende flyttede ind i lejemålet.

Kap 7 – Proportionalitetskravet

7.1 Indledning

Det vil nu blive undersøgt, om det er nok til, at udlejer kan ophæve lejeaftalen over for lejerens i medfør af opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m, at det er konstateret, at der er begået væsentlig kriminalitet i tilknytning til ejendommen af lejerens, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Det vil tillige blive undersøgt, om det er nok til, at udlejer kan ophæve lejeaftalen over for lejerens i medfør af kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j, at der er begået kriminalitet af lejerens eller et medlem af lejerens husstand, som opfylder betingelserne i kriminalitetsbestemmelsen.

Det er fastslået i retspraksis i henhold til opsamlingsbestemmelsen, at det ikke alene er nok, at den begåede kriminalitet er væsentlig. Der skal tillige foretages en proportionalitetsvurdering. Dette blev endeligt fastslået i den ledende afgørelse U 2013.3112 H og er gengivet i samtlige afgørelser siden.¹⁰⁸

”Højesteret har i dom af 22. august 2013 (UfR 2013.3112) fastslået, at bestemmelsen i § 90, stk. 1, nr. 12, må forstås således, at ophævelse efter omstændighederne - med respekt af et proportionalitetsprincip - kan ske, selv om adfærden ikke er udvist af lejerens selv, men af lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede. Bedømmelsen af, om »lejerens fjernelse er påkrævet«, må efter 2013-dommen foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det vurderes, om ophævelsen står i et rimeligt forhold til misligholdelsen.”¹⁰⁹

Den enkeltes ret til respekt for sit hjem følger af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions (EMRK) art. 8. Ethvert indgreb i individets privatsfære skal have hjemmel i lov og være nødvendigt i et demokratisk samfund for at varetage vægtige hensyn til samfundet eller andres rettigheder, jf.

¹⁰⁸ U 2013.3112 H

¹⁰⁹ U 2018.2625 H

EMRK art. 8, stk. 2. Heri ligger et krav om en proportionalitetsvurdering. Ophævelse af lejemål har hjemmel i almenlejeloven og lejeloven, når der foreligger en væsentlig misligholdelse. Ophævelse kan ske af hensyn til beskyttelse af udlejers rettigheder, øvrige lejeres tryghed og sikkerhed og kan i øvrigt være i samfundets interesse. Der foreligger således ikke tvivl om, at ophævelse i medfør af bestemmelserne i almenlejeloven og lejeloven ikke udgør en krænkelse af EMRK art. 8.¹¹⁰ Uden at have foretaget en dybdegående undersøgelse kan det konstateres, at det ikke ses, at der skal foretages en proportionalitetsafvejning ved de øvrige ophævelsesbestemmelser i LLAB § 90/LL § 93. Det virker således som om, at proportionalitetsprincippet ikke er noget lejer kan påberåbe sig i forhold til de øvrige ophævelsesbestemmelser. Det ses også, at domstolene alene har forholdt sig til, om ophævelse af lejemål udgjorde en krænkelse af EMRK art. 8 i afgørelserne U 2013.3112 H og TBB2016.796 Ø. I begge afgørelser fandt domstolene, at ophævelsen af lejemålet ikke udgjorde en krænkelse af EMRK art. 8.

Det er imidlertid uklart, hvor proportionalitetsvurderingen kan udledes fra. Højesteret anførte imidlertid i deres begrundelse i U 2013.3112 H, at *”bedømmelsen af, om »lejerens fjernelse er påkrævet«, som nævnt i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 12, må foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det vurderes, om ophævelsen står i et rimeligt forhold til misligholdelsen.”*¹¹¹ Heraf kan det udledes, at der ligger en proportionalitetsvurdering i, om lejerens fjernelse er påkrævet. Proportionalitetsvurderingen ligger således implicit i opsamlingsbestemmelsens ordlyd. Dette forklarer også, hvorfor domstolene ikke henviser til EMRK art. 8, når de foretager proportionalitetsvurderingen.

I bemærkningerne til lovforslaget L 38, hvor kriminalitetsbestemmelsen blev indsat, er det derimod anført, at fogedretten skal foretage en proportionalitetsvurdering i lyset af EMRK art. 8.¹¹² Det stemmer overens med, at der ved ophævelse efter kriminalitetsbestemmelsen ikke skal foretages en vurdering af, om *”lejerens fjernelse er påkrævet”*. Det kan således ikke udledes implicit af kriminalitetsbestemmelsen, at der skal foretages en proportionalitetsafvejning. Det vil i

¹¹⁰ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 70

¹¹¹ U 2013.3112 H

¹¹² L 38, s. 56

det følgende blive undersøgt, hvilke momenter der tillægges vægt i proportionalitetsvurderingen. Først skal det dog fastlægges, hvilket tidspunkt der danner grundlag for proportionalitetsvurderingen.

7.2 Omstændighederne på ophævelsestidspunktet

7.2.1 Indledning

For at kunne foretage en vurdering af, om udlejers ophævelse af lejemålet er proportional, er det nødvendigt at fastlægge, hvilket tidspunkt der danner grundlag for vurderingen. Dette har betydning, fordi forholdene kan have ændret sig fra tidspunktet, hvor misligholdelsen fandt sted. Det blevet slået fast i U 2013.3112 H, at proportionalitetsafvejningen skal foretages på baggrund af lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet.

Før der skal foretages en proportionalitetsafvejning, skal det dog vurderes, om misligholderens fortsat har tilknytning til lejemålet. Formålet med opsamlingsbestemmelsen og kriminalitetsbestemmelsen er at fjerne misligholderens tilknytning til lejemålet. Det er relevant at undersøge, hvorvidt gerningsmandens fortsatte tilknytning til lejemålet spiller sammen med vurderingen af, om lejerens fjernelse er påkrævet. Det er klart, at tilknytningen fortsat vil være til stede, såfremt lejerens ikke er flyttet. Hvad angår andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, er det også klart, at tilknytningen er tilstrækkeligt begrænset, såfremt de ikke længere har adgang til det lejede. Undersøgelsen vil ståledes alene omhandle husstandsmedlemmer.

7.2.2 Husstandsmedlemmets fortsatte tilknytning

Om lejerens fjernelse er påkrævet, afhænger af, om det kriminelle husstandsmedlems tilknytning til lejemålet kan siges at være blevet mindsket på tidspunktet for ophævelsen. Der kan opstilles tre typetilfælde, som vil blive gennemgået i det følgende.

Det første typetilfælde er, at husstandsmedlemmet, der har begået kriminaliteten, er flyttet inden udlejer ophævede lejemålet, og at husstandsmedlemmet ikke kommer på besøg eller i

boligområdet mere. I en sådan situation, vil det være uproportionalt at ophæve lejemålet, idet tilknytningen er tilstrækkeligt mindsket.

Det andet typetilfælde, der kan opstilles, er, at husstandsmedlemmet er flyttet, men at tilknytningen ikke er mindsket tilstrækkeligt, fordi vedkommende fortsat har tilknytning til lejemålet og/eller boligområdet. Såfremt betingelserne for ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen eller kriminalitetsbestemmelsen i øvrigt er opfyldt, og der ikke er noget i lejerens forhold i øvrigt, der taler imod ophævelse, vil det være proportionalt at ophæve lejemålet. Det var tilfældet i U 2013.3112 H.

I U 2013.3112 H havde lejerens søn sat ild til en børnehave som lå i samme bebyggelse som lejemålet. Det talte imod at ophævelsen var berettiget, at sønnen på tidspunktet for ophævelsen var registreret som fraflyttet. Højesteret lagde imidlertid vægt på, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og dermed risikoen for gentagelse af kriminalitet til gene for udlejer og lejere. Højesteret lagde til grund, at der var en reel risiko for, at sønnen ville fortsætte med at begå kriminalitet i boligområdet, idet sønnen var blevet fundet skyldig i anden kriminalitet begået efter ildspåsættelsen, herunder et røveri begået tæt på boligområdet. Efter røveriet blev sønnen frihedsberøvet. På tidspunktet for sagen var sønnen under afsoning, men der forelå ikke oplysninger om, hvor han efterfølgende skulle bo. Det kunne således ikke lægges til grund, at der var sket en tilstrækkeligt begrænsning i den tilknytning, sønnen havde haft til ejendommen på tidspunktet for ophævelsen. Lejerens forhold i øvrigt skulle derfor tages i betragtning. Lejeren havde boet i lejemålet i 19 år og havde to mindreårige børn, der boede hos hende. Højesteret fandt ikke, at lejerens forhold kunne opveje for den misligholdelse, som sønnen havde udvist, hvorfor udlejers ophævelse af lejemålet, havde været berettiget.

Det tredje typetilfælde, der kan opstilles, er, at husstandsmedlemmet ikke er flyttet. Her vil tilknytningen således ikke være tilstrækkeligt begrænset. Om der kan ske ophævelse vil således afhænge af væsentligheden af kriminaliteten og lejerens forhold i øvrigt.

Det taler således for ophævelse, såfremt gerningsmandens tilknytning til lejemålet er uændret fra ophævelsetidspunktet, således at gerningsmanden fortsat vil være en del af lejemålets husstand

eller fortsat vil have adgang til det lejede i fremtiden. Modsat taler det imod ophævelse af lejemålet, såfremt husstandsmedlemmets tilknytning til lejemålet er ændret inden ophævelsestidspunktet, således at vedkommende ikke i fremtiden vil være en del af lejemålets husstand eller vil befinde sig i boligområdet.

7.3 Lejerens forhold i øvrigt

Er det konstateret, at lejerens, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, på ophævelsestidspunktet fortsat har tilknytning til lejemålet, er det væsentligt at undersøge, om lejerens forhold i øvrigt kan have betydning for, om ophævelse alligevel ikke er proportionalt. Det vil i det følgende blive undersøgt, hvilke momenter domstolene tillægger vægt i forhold til lejerens forhold i øvrigt.

I U.2019.664 H var lejerens søn dømt for i forening med andre at have begået grov vold mod en anden beboer. Sønnen havde dog haft en mindre rolle i kriminaliteten. Højesteret lagde vægt på, at lejerens på ophævelsestidspunktet havde boet i lejemålet i 15 år. Lejerens havde desuden ikke tidligere modtaget klager over sin eller de øvrige husstandsmedlemmers opførsel. Højesteret lagde tillige vægt på, at lejerens ægtefælle havde helbredsmæssige udfordringer, herunder psykiske udfordringer, fordi han havde været fængslet og udsat for tortur. En læge afgav forklaring om, at begge forældre havde behov for stabilitet og vante rammer, og at specielt lejerens ægtefælles helbred gjorde det vanskeligt for dem at klare en flytning. Højesteret fandt ud fra en samlet vurdering af misligholdelsen og lejerens forhold i øvrigt, at ophævelsen ikke stod i rimeligt forhold til misligholdelsen.

Det kan udledes af afgørelsen, at der i proportionalitetsvurderingen lægges vægt på, hvor længe lejerens har boet i lejemålet, om lejerens tidligere modtaget klager over sin egen eller husstandsmedlemmers opførsel. I afgørelsen blev det tillagt vægt, at ægtefællen havde store helbredsmæssige udfordringer, der gjorde, at han ikke kunne klare en flytning. Afgørelsen viser, at der under lejerens forhold i øvrigt tillige indgår forhold vedrørende den øvrige husstand. I Østre Landsretsdom nr. B-474-17 blev den øvrige husstands forhold tillige tillagt vægt.

I Østre Landsretsdom nr. B-474-17 havde lejers søn i forening med 7 andre angrebet politiet med det formål at forhindre politiet i at komme ind i boligområdet Vollsmose. Sønnen havde en mindre væsentlig rolle i den grove kriminelle adfærd. Lejeren havde boet i lejemålet i 11,5 år. Der havde ikke tidligere været klager over hendes søns adfærd i relation til ejendommen. Lejeren var eneforsørger med 2 hjemmeboende børn, hvoraf den yngste, som på tidspunktet var 16 år, gik på gymnasiet og havde svært ved at danne nye sociale relationer. Lejeren havde dårligt helbred, der gjorde hende afhængig af hjælp fra naboer og som tillige medførte, at hun ville have svært ved at klare en flytning. Efter en samlet vurdering af misligholdelsens karakter og forhold i øvrigt fandt landsretten, at ophævelsen ikke stod i rimeligt forhold til misligholdelsen. Ophævelsen var derfor ikke berettiget. Sagen viser, at der under lejerens forhold i øvrigt tillige indgår forhold vedrørende den øvrige husstand.

Østre Landsretsdom nr. B-590-17, som vil blive gennemgået i det følgende, omhandlede samme episode som Østre Landsretsdom nr. B-474-17. Afgørelserne ligner hinanden utrolig meget i forhold til lejerens forhold i øvrigt, men har forskellige resultater.

I Østre Landsretsdom nr. B-590-17 var omstændighederne de samme som i Østre Landsretsdom nr. B-474-17. Forskellen var, at sønnen her havde haft en væsentlig rolle i den begåede kriminalitet. Spørgsmålet var, om der var noget i lejerens forhold, som indebar, at ophævelsen ikke havde været berettiget. Lejeren havde på tidspunktet for ophævelsen boet i lejligheden i næsten 11 år. Der havde ikke tidligere været klager over hendes søns adfærd. Lejeren var eneforsørger for tre hjemmeboende børn. Lejeren havde dårligt helbred og var derfor afhængig af hjælp fra sine naboer, hvorfor hun ville have svært ved at klare en flytning. Lejeren deltog tillige aktivt i kriminalitetsforebyggende aktiviteter for somaliske børn i boligområdet. Ud fra en samlet vurdering af misligholdelsens karakter og lejerens forhold, var lejerens forhold ikke nok til at opveje for karakteren og grovheden af den adfærd og dermed misligholdelse, som sønnen havde begået. Boligselskabets ophævelse af lejemålet stod derfor i rimeligt forhold til den misligholdelse, der var udvist, og ophævelsen havde derfor været berettiget.

Også i denne afgørelse havde lejeren boet i lejemålet i en del år og havde dårligt helbred. Det var imidlertid ikke nok til at veje op for den misligholdelse, der var udvist at sønnen. Lejerens forhold i

Øvrigt i syntes at være næsten identiske i Østre Landsretsdommene nr. B-474-17 og nr. B-590-17. Den væsentligste forskel syntes at være, den rolle sønnerne har haft i kriminaliteten. Afgørelserne viser dermed afvejningen af væsentlighedsvurderingen og proportionalitetsvurderingen. Afgørelsen viser, at jo grovere en misligholdelse der er udvist, jo mere kræves der af lejerens forhold i øvrigt, hvis kriminaliteten ikke skal kunne berettige udlejer til ophævelse.

7.4 Delkonklusion

For at udlejer er berettiget til at ophæve en lejekontrakt i medfør af opsamlingsbestemmelsen eller kriminalitetsbestemmelsen, er det ikke nok, at der er tale om en væsentlig misligholdelse. Ophævelse af lejemålet skal tillige være proportional. Det ses ikke, at der er forskel på den proportionalitetsvurdering, der skal foretages. Efter både opsamlingsbestemmelsen og kriminalitetsbestemmelsen, er det omstændighederne på tidspunktet for ophævelsen og lejerens forhold i øvrigt, der skal danne grundlag for vurderingen. Det er alene relevant at foretage vurderingen, såfremt personen, der har begået kriminaliteten fortsat har tilknytning til lejemålet og boligområdet på tidspunktet for ophævelsen.

Momenter, der ses på i proportionalitetsvurderingen, er, hvor længe lejereren har boet i lejemålet, hvordan en ophævelse vil påvirke lejerens øvrige husstand, lejerens helbredstilstand i forhold til at kunne klare en flytning, om lejereren er afhængig af sine naboers hjælp og om der tidligere har været klager over lejereren eller lejerens husstand. Opremsningen er ikke udtømmende. Når der foreligger en væsentlig misligholdelse, kan proportionalitetsvurderingen beskrives som, at misligholdelsen og lejerens forhold i øvrigt ligger i hver sin vægtskål og spørgsmålet er, hvad der vejer tungest. Væsentligheden af kriminaliteten og lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet skal således vejes op imod hinanden. Der vil altid være tale om en konkret vurdering.

Kap 8 – Boligretten og umiddelbare fogedforretning

8.1 Indledning

Det vil i det følgende blive undersøgt, hvor sagerne om ophævelse behandles efter henholdsvis opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 13/LL § 93, stk. 1, litra m og kriminalitetsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 10/LL § 93, stk. 1, litra j. Herunder vil omfanget af den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten tillige blive undersøgt. I boligretten er det parterne, der foreslår bevisførelsen, jf. forhandlingsprincippet i RPL § 338. Boligretten har dog mulighed for at afskære bevisførelse, som den anser for overflødig, jf. RPL § 341. Den bevisførelse, der kan finde sted i boligretten vil ikke blive behandlet nærmere.

8.2 Opsamlingsbestemmelsen

I medfør af LLAB § 107, stk. 1/LL § 107, stk. 1, skal tvister om boligforhold indbringes for boligretten i 1. instans. I medfør af RPL § 597, stk. 3, kan udlejers ophævelse af lejemålet imidlertid tvangsfuldbyrdes i fogedretten, såfremt udlejer kan godtgøre, at der foreligger en væsentlig misligholdelse, og at lejerens fraflytning således er påkrævet, såfremt fogedretten ikke finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen i medfør af RPL § 597, stk. 3. Boligrettens afgørelse kan ankes til landsretten, jf. LLAB § 108, stk. 1/LL § 113, stk. 1. Fogedrettens kendelse om udsættelse kan kæres til landsretten, jf. RPL § 584.¹¹³

8.3 Kriminalitetsbestemmelsen

Det er anført direkte i bemærkningerne til lovforslaget L 38, at ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen vil kunne foretages ved en umiddelbar fogedforretning.¹¹⁴ Fogedretten kan derefter udsætte lejer af lejemålet gennem en umiddelbar fogedforretning, medmindre fogedretten finder det betænkeligt at udsættelsesforretningen fremmes, jf. RPL § 597, stk. 3. Såfremt fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, kan

¹¹³ Kistrup mfl.: Fogedsager, s. 652

¹¹⁴ L 38, s. 56

fogedretten således afvise at fremme udsættelsesforretningen, jf. RPL § 597, stk. 3.¹¹⁵
Fogedrettens kendelse om udsættelse kan kæres til landsretten, jf. RPL § 584, stk. 1.¹¹⁶

8.4 Bevisførelse i fogedforretning

Det er udlejer, der skal godtgøre eller sandsynliggøre, at lejer groft har tilsidesat god skik og orden i sådan et omfang, at lejeren flytning er påkrævet.¹¹⁷ Omfanget af bevisførelsen i fogedretten ved umiddelbare fogedforretninger er som udgangspunkt begrænset til alene at omfatte dokumentbevis og partsforklaring, jf. RPL § 597, stk. 1. Det følger imidlertid af LLAB § 107, stk. 3/LL § 107, stk. 3 og RPL § 597, stk. 2, at fogedretten undtagelsesvist kan tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, når lejeren har tilsidesat god skik og orden. Bestemmelsen medfører således, at fogedretten kan tillade, at udlejer fører enkelte vidner i sager vedrørende ophævelse af lejemål på grund af kriminalitet begået af lejeren, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede. Det er tillige anført i bemærkningerne til lovforslaget L 38, at LLAB § 107, stk. 3/LL § 107, stk. 3, finder anvendelse i forhold til kriminalitetsbestemmelsen, således at det er muligt at føre enkelte vidner i fogedretten, hvis det skønnes at være nødvendigt.¹¹⁸

I sager om ophævelse vedrørende kriminalitet, vil dokumentbevis ofte bestå af et domsudskrift fra straffesagen, hvilket også var tilfældet i U 2018.2625 H.

I U 2018.2625 H var lejerens søn blevet idømt en ubetinget fængselsstraf for i forening med 7 andre at have forhindret politiet i at gøre deres arbejde ved blandt andet at kaste molotovcocktails mod patruljevognene. Straffedommen blev lagt til grund for, at der var tale om en væsentlig misligholdelse, der i udgangspunktet kunne berettige udlejer til ophævelse.

Det kan udledes af afgørelsen, at en endelig dom for den begåede kriminalitet anses for at være det nødvendige og som udgangspunkt tilstrækkelige bevis i forhold til at bevise væsentligheden af

¹¹⁵ L 38, s. 56

¹¹⁶ Kistrup mfl.: Fogedsager, s. 652

¹¹⁷ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 71

¹¹⁸ L 38, s. 56

kriminaliteten.¹¹⁹ I henhold til kriminalitetsbestemmelsen er det anført i bemærkningerne til lovforslaget L 38, at udlejers fremlæggelse af et domsudskrift fra straffesagen vil være et tilstrækkeligt bevis for kriminalitetens væsentlighed.¹²⁰ I forhold til kriminalitetsbestemmelsen skal det bemærkes, at en endelig dom er nødvendig, for at kriminalitetsbestemmelsen finder anvendelse, jf. bestemmelsens ordlyd. En endelig straffedom er dog ikke nødvendigvis tilstrækkelig. Det kan udledes af U.2011.610 H.

I U.2011.610 H var lejerens søn dømt for medvirken til grov brandstiftelse tæt på lejemålet. Udlejer forsøgte herefter at udsætte lejerens ved en umiddelbar fogedforretning. Sønnen var fraflyttet lejemålet kort før ophævelsen. Fogedretten afviste således at fremme sagen og landsretten stadfæstede kendelsen. Højesteret fandt tillige at der var behov for yderligere bevisførelse om sønnens bopælsforhold og at burde afgøres af boligretten, hvorvidt lejerens fjernelse var påkrævet. I den pågældende sag var det således betænkeligt at gennemføre udsættelsen som en umiddelbar fogedforretning.

Det skal dog bemærkes, at U.2011.610 H er fra før LLAB § 107, stk. 3/LL § 107, stk. 3, blev indført. Det er muligt, at sagen ville kunne have været ført i fogedretten med enkelte vidner. Uanset viser afgørelsen, at en endelig straffedom ikke nødvendigvis er nok i sig selv. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvor der som i U.2011.610 H er tvivl, om sønnen er en del af lejerens husstand.

Indbringes sagen for fogedretten, er det fogedretten der skal foretage proportionalitetsvurderingen. Det følger implicit af opsamlingsbestemmelsen, at der skal foretages en proportionalitetsafvejning, idet lejerens fjernelse skal være påkrævet. Det følger af bemærkningerne til lovforslaget L 38, at der skal foretages en proportionalitetsafvejning ved ophævelse efter kriminalitetsbestemmelsen.¹²¹ Der kan sættes spørgsmålstegn ved, om fogedretten har det fornødne grundlag for at foretage proportionalitetsafvejningen.¹²² Man kan forestille sig sager, hvor der ikke er tilstrækkelig klarhed over lejerens forhold i øvrigt, som vil kræve en bevisførelse, som fogedretten ikke er gearret til. Det kunne eksempelvis være, fordi

¹¹⁹ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 71

¹²⁰ L 38, s. 56

¹²¹ L 38, s. 56

¹²² Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 72

sagen krævede forklaringer fra lejereren, lejerens husstand, en læge, udlejer og vidner, der har overværet kriminaliteten.

Fogedretten har dog mulighed for at afvise sager om udsættelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen, såfremt fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. RPL § 597, stk. 3. Såfremt fogedretten behandler en sag om ophævelse grundet kriminalitet, og det viser sig, at sagen vil kræve en bevisførelse, som fogedretten ikke kan rumme, må det antages at fogedretten vil afvise sagen. Det må tillige antages, at en ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen, der afvises af fogedretten, vil skulle indbringes for boligretten. Dette spørgsmål er imidlertid ikke behandlet i bemærkningerne til lovforslaget L 38 eller afklaret i litteraturen, og fogedretten har endnu ikke behandlet sager om ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen. Spørgsmålet er således uafklaret. Det skal hertil anføres, at der således endnu ikke er offentliggjort afgørelser, hvor fogedretten har foretaget en proportionalitetsafvejning i henhold til EMRK art. 8.¹²³ Det er således uafklaret, hvad der vil ske i en situation, hvor lejer (eller dennes advokat) påberåber sig, at det krænker EMRK art. 8, at der alene er en begrænset bevisførelse i fogedretten. Det vil dog ikke i sig selv være en krænkelse af EMRK art. 8, at det er fogedretten, der skal foretage proportionalitetsafvejningen.¹²⁴

8.5 Delkonklusion

Ophævelse i medfør af opsamlingsbestemmelsen kan indbringes for boligretten i 1. instans, men kan også tvangsfuldbyrdes ved en umiddelbar fogedforretning, såfremt fogedretten ikke finder det betænkeligt, jf. LLAB § 107, stk. 1/LL § 107, stk. 1 og RPL § 597, stk. 3. Ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen skal som udgangspunkt ske ved en umiddelbar fogedforretning. Bevisførelsen i fogedretten består i medfør af RPL § 597, stk. 1, af dokumentbevis og partsforklaring, men der kan undtagelsesvist føres enkelte vidner, jf. LLAB § 107, stk. 3/LL § 107, stk. 3 og § RPL § 597, stk. 2. For at udsættelsesforretningen kan fremmes i fogedretten, må det kræves, at sagen har en vis klarhed. Det nødvendige bevis er således en endelig straffedom. Retspraksis vedrørende opsamlingsbestemmelsen har imidlertid vist, at et domsudskrift fra

¹²³ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 73

¹²⁴ Juul-Sandberg: TBB2019.66, s. 72

straffesagen ikke altid vil være et tilstrækkeligt bevis. Indbringes sagen for fogedretten, er det fogedretten der skal foretage proportionalitetsvurderingen. Der kan sættes spørgsmålstegn ved, om fogedretten har det fornødne grundlag herfor. Fogedretten har dog mulighed for at afvise sagen, såfremt fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. RPL § 597, stk. 3. Det må antages, at en ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen, der afvises af fogedretten vil skulle indbringes for boligretten.

Kap 9 – Konklusion

Målet med nærværende afhandling har været at undersøge, om det reelt er blevet lettere for udlejer at ophæve lejekontrakter over for kriminelle lejere efter indførelsen af kriminalitetsbestemmelsen, og om lovændringen har været nødvendig. Målet med afhandlingen har tillige været at foretage en vurdering af, om det er problematisk, at det ved ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen er fogedretten og ikke boligretten, der skal foretage proportionalitetsvurderingen.

Før Lov 2018-11-27 nr. 1322 kunne ophævelse grundet kriminalitet begået af lejerens husstand eller andre, som lejerens havde givet adgang til det lejede, alene ske ud fra opsamlingsbestemmelsen i LLAB § 90, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 13)/LL § 93, stk. 1, litra l (nu litra m). I medfør af opsamlingsbestemmelsen var udlejer berettiget til at ophæve lejeaftalen, når lejerens i øvrigt havde misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse var påkrævet. Der var således overladt et stort skøn til domstolene, hvorfor retstilstanden på området kan siges at være blevet skabt ud fra retspraksis.

Det kan udledes af retspraksis, at domstolenes behandling af sagerne i henhold til ophævelse efter opsamlingsbestemmelsen sker ud fra en tretrinsskema. Først afklares det, om kriminaliteten falder under personkredsen. Derefter foretages der en væsentlighedsvurdering af, om kriminalitet er begået i tilknytning til ejendommen, og om den er egnet til at skabe utryghed for de øvrige lejere. Derefter foretages der en proportionalitetsvurdering ud fra omstændighederne på

ophævelsestidspunktet, hvor det vurderes, om en ophævelse vil være proportionalt i forhold til misligholdelsen og lejerens forhold i øvrigt.

Opsamlingsbestemmelsen efterlod således et stort skøn til domstolene og dermed en til dels uklar retstilstand. Dette underbygges af, at landsretten nåede til en forkert afgørelse i TBB 2018.677 Ø, der senere blev ændret af Højesteret, som afklarede retstilstanden på området. Idet landsretten kunne nå til en forkert afgørelse, var der således et behov for indsættelsen af en bestemmelse, der kunne give domstolene flere retningslinjer. Lovændringen var således nødvendig.

Med indsættelse af kriminalitetsbestemmelsen er der fastsat klare objektive kriterier for, hvornår ophævelse kan finde sted ved kriminalitet begået af lejere og medlemmer af lejerens husstand. Kriminalitetsbestemmelsen kan karakteriseres som detailregulering, idet den har medført at der efterlades et mindre skøn til domstolene/fogedretten. Domstolene/fogedretten skal ved anvendelsen af kriminalitetsbestemmelsen således ikke foretage en skønsmæssig vurdering af kriminalitetens væsentlighed. Domstolene/fogedretten skal alene fastlægge, om kriterierne for anvendelsen af kriminalitetsbestemmelsen er til stede og derefter foretage en vurdering af, om ophævelsen vil være proportional i lyset af EMRK art. 8. Det ses dog ikke, at denne proportionalitetsvurdering er anderledes en den proportionalitetsvurdering, der foretages efter opsamlingsbestemmelsen. Ved anvendelse af kriminalitetsbestemmelsen, skal proportionalitetsvurderingen derfor fortsat være en vurdering af, om ophævelsen står i rimeligt forhold til lejerens forhold i øvrigt.

Kriminalitetsbestemmelsen giver mere gennemsigtighed i forhold til retstilstanden end opsamlingsbestemmelsen, idet lejere, udlejere og ikke mindst domstolene nu direkte kan læse i loven, hvilke typer af kriminalitet, der i hvert fald i udgangspunktet berettiger udlejer til at ophæve lejemål. Dette er en fordel for alle parter. Lejer ved, hvad denne skal indrette sig på, udlejers bevisbyrde er blevet lempet, idet udlejer ikke længere skal bevise, at misligholdelsen er væsentlig og domstolene har fået flere kriterier at træffe afgørelser ud fra.

Der kan sættes spørgsmålstegn ved, om fogedretten har det fornødne grundlag for at foretage proportionalitetsafvejningen henset til den bevisførelse, der kan finde sted i fogedretten. Det vil fogedretten formentlig ikke have i alle situationer. Fogedretten har dog mulighed for at afvise sager om udsættelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen, såfremt fogedretten finder det betænkeligt at fremme udsættelsesforretningen, jf. RPL § 597, stk. 3. Såfremt der i en sag om ophævelse i medfør af kriminalitetsbestemmelsen skal foretages en bevisførelse, der ligger ud over den bevisførelse, der kan foretages i fogedretten, må det antages, at fogedretten vil afvise sagen, således at den vil kunne indbringes for boligretten.

Opsamlingsbestemmelsen kan fortsat finde anvendelse på de tilfælde af kriminalitet, som kriminalitetsbestemmelsen ikke finder anvendelse på. Opsamlingsbestemmelsen vil således fortsat kunne benyttes, hvor det er andre, som lejereren har givet adgang til det lejede, der har begået kriminalitet. Udlejer vil også fortsat kunne benytte opsamlingsbestemmelsen, hvis der er tale om anden kriminalitet, end de typer, der er medtaget i kriminalitetsbestemmelsen, hvis sanktionen er mildere end den, der kræves efter kriminalitetsbestemmelsen eller hvis kriminaliteten er begået længere væk end 1 km fra ejendommen, hvor lejemålet er beliggende. Opsamlingsbestemmelsen vil fortsat også kunne finde anvendelse, såfremt udlejer ikke ønsker at afvente en endelig dom i straffesagen. Udlejer vil også kunne ophæve lejemålet efter kriminalitetsbestemmelsen og subsidiært ophæve lejemålet efter opsamlingsbestemmelsen.

Behandlingen af sager i medfør af kriminalitetsbestemmelsen skal også ske ud fra en tretrinsraket. Det skal fastlægges, om kriminaliteten er begået af en fra bestemmelsens personkreds, om betingelserne i forhold til kriminalitetstypen, sanktionen og afstandskravet er opfyldt og der skal endeligt foretages en proportionalitetsafvejning. Om kriminalitetsbestemmelsen vil medføre, at udlejer lettere kan komme igennem med ophævelse af lejemål over for lejer ved kriminalitet begået af lejereren eller et medlem af lejerens husstand, er endnu ikke afklaret. Retstilstanden syntes fortsat at være under udvikling.

Litteraturliste

Lovgivning:

Lovbekendtgørelse nr. 228 af 3. september 2016 om leje af almene boliger (almenlejeloven)

Lovbekendtgørelse nr. 227 af 3. september 2016 om lov om leje (lejeloven)

Lovbekendtgørelse nr. 1284 af 14. november 2018 om rettens pleje (retsplejeloven)

Lovbekendtgørelse nr. 1156 af 20. september 2018 straffeloven

Lovbekendtgørelse nr. 715 af 13. Juni 2016 om euforiserende stoffer

Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, af 4. november 1950

Forarbejder:

Lovforslag nr. 38 af 3. oktober 2018: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (L 38)

Domme/retspraksis:

U.2019.664 H

Østre landsretsdømmen nr. B-590-17 afsagt den 13. februar 2019

Østre landsretsdømmen nr. B-557-17 afsagt den 13. februar 2019

Østre landsretsdømmen nr. B-474-17 afsagt den 13. februar 2019

U 2018.2625 H

U.2018.1315 V

TBB 2018.677 Ø

U.2017.1112 Ø

U.2017.156 Ø

FM 2017.105

U 2016.1408 Ø

TBB2016.796 Ø

U.2015.2976 Ø

TBB 2014.363 Ø

U 2013.3112 H

U 2013.3120/1 H

TBB 2013 150 Ø

TBB2013.105 B

FM 2013.221

U 2011.3164 H

U.2011.610 H

U.2010.2599 V

U 2007.642 V

TBB2005.407

TBB 2003.217 B

U 2000.2191 V

T:BB 1998.28 V

Bøger:

Hansen, Michael Armin Varandili og Henrik Meden: Lærebog om almene boliger, 1. udg., Domea, 2019

Munk-Hansen, Carsten: Retsvidenskabsteori, 2. udg., Djøf Forlag, 2018

Birk, Martin, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 1. udg., Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2015

Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe: Boliglejeret, 2. udg., Karnov Group, 2015

Juul-Sandberg, Jakob, Martin Birk og Marianne Kjær Stolt: Lov om leje af almene boliger med kommentarer, 1. udg., Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2008

Werlauff, Erik og Lars Lindencrone Petersen: Dansk retspleje, 7. udg., Karnov Group, 2017

Kistrup, Michael, Peter Møgelvang-Hansen: Fogedsager, 5. udg., Karnov Group, 2015

Artikler:

Juul-Sandberg, Jakob: Domstolenes behandling af sager om udsættelse af lejere på baggrund af kriminalitet begået af medlemmer af lejerens husstand, trykt i TBB2019.66 (TBB2019.66)

Ophævelse af lejemål ved kriminalitet

Janne Kærgaard Pedersen
Vejleder: Anders Ørgaard

