



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

LILLE LOV - STORT INDGREB

Bandepakke III – ændrer lejelovgivningen fra 1/7 2017

Indledning:

Regeringen indgik den 24/3 2017 en politisk aftale om en ny rocker- og bandepakke, kaldet "Bandepakke III", sammen med Dansk Folkeparti og Socialdemokratiet som aftalepartier.

Resultatet heraf blev lov nr. 653 af 8/6 2017, kaldet "lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe".

Der er tale om en lille lov på 10 paragraffer, der trådte i kraft den 1/7 2017, der som konsekvens medførte en ændring af lejelovens § 93, erhvervslejelovens § 69 og almenlovens § 90, med samme indhold, der gav mulighed for ejeren af en udlejningsejendom for at ophæve et lejemål, såfremt *en ejendom anvendes som samlingssted for en bestemt gruppe, hvis gruppens anvendelse af ejendommen som samlingssted er egnet til at medføre væsentlige ulemper og utryghed for de omkringboende.*"

Den nye lov er det seneste skud på stammen af det tidligere forslag, der har til hensigt at bekæmpe kriminaliteten overfor rockere, bander, hashklubber, skyderier og andre uromagere, hvor regeringen tidligere har gennemført tiltag i form af

- rockerloven,
- hashklubloven,
- visitationszoner,
- zoneforbud,
- politiloven og ordensbekendtgørelsen om støjende adfærd og høj musik m.v.
- planloven og
- byggeloven.

Problemstillingen:

Såfremt en udlejer af en fast ejendom indgår et lejemål med en person, en forening, en gruppe eller lignende, som efterfølgende viser sig at tjene som samlingssted, dels for uønskede aktiviteter, ballademagere, rockere, bander, eller en anden eller tilsvarende personkreds, hvis adfærd er egnet til at medføre væ-

sentlig ulempe eller utryghed for de omkringboende, det være sig som skyderier, slagsmål, ballade og anden uønsket adfærd, kan et sådant lejemål ophæves af udlejerens efter de gældende regler om overtrædelse af husordensreglerne.

Imidlertid opstår der problemer, hvis den pågældende gruppe udøver sine aktiviteter fra en ejendom, som gruppen eller en af gruppens medlemmer selv har købt, eller lejet, men hvor der ikke er andre lejere i ejendommen, og derfor alene er til gene for de omkringboende naboer m.v.

En sådan adfærd kan ikke alene begrænses af lejelovgivningens regler, fordi der ikke er andre lejere i ejendommen, der kan klage over adfærden, hvorimod der er andre naboer i de omkringliggende ejendomme og i kvarteret.

Det kan således være en rockerborg etableret i et villakvarter, eller en bande, som etablerer sig enten i et parcelhus eller en købt eller lejet tidligere erhvervs-ejendom, hvor den adfærd, som gruppen udfører, er egnet til at medføre væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende.

Et af de væsentlige problemer ved den nye lov er, at et forbud mod at en privatejet ejendom anvendes som samlingssted for en gruppe rammer ind i, eller ligger tæt op af grundlovens § 79 om forsamlingsfrihed, foreningsfrihed og af menneskerettighedskonventionens artikel 11 af stort set samme indhold.

Efter grundlovens § 79 har borgerne ret til uden forudgående tilladelse, at samle sig ubevæbnede.

Lovens indhold:

Ved den nye lov får den enkelte kommunalbestyrelse nu kompetence til at nedlægge et forbud mod, at en ejendom anvendes som samlingssted for en bestemt gruppe, hvis dette samlingssted er egnet til og medfører væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende.

Inden kommunen nedlægger et forbud, som er et stort indgreb i de grundlovs-sikre rettigheder, skal kommunen give en forudgående advarsel om, at et forbud kan forventes nedlagt, hvis gruppens anvendelse af ejendommen som samlingssted fortsætter med at være egnet til at medføre væsentlig ulempe og utryghed.

En *advarsel* gælder i 2 år.

Endvidere kan kommunen nedlægge et *forbud*, selvom der ikke er gået 2 år, hvis det skønnes nødvendigt, og såvel en advarsel som et forbud gælder den til enhver tid værende ejer eller den til enhver tid værende bruger/lejer af ejendommen. Forbuddet gælder, med mindre andet er anført, i 3 måneder.

Hvis ejendommen fortsat anvendes i den periode som samlingssted for gruppen, gælder forbuddet indtil kommunalbestyrelsen tilbagekalder dette, hvilket tidligst kan ske 3 måneder efter forbuddets nedlæggelse.

Forbuddet sker ved at kommunen afleverer dette, eller en skriftlig advarsel på ejendommen, og herefter tinglyser forbuddet eller advarslen på ejendommen.

Når aflevering og tinglysning er sket, anses forbuddet eller advarslen for gyldigt bekendtgjort for ejendommens ejere og brugere.

Hvis der er tale om lejere eller brugere, underretter kommunalbestyrelsen endvidere ejeren.

Endvidere underretter kommunalbestyrelsen politiet.

Retsvirkninger for ejeren:

Hvis et nedlagt forbud medfører, at ejendommen ikke længere kan udnyttes på økonomisk rimelig måde, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning ved ekspropriation.

Kommunen kan endvidere forlange, at ejeren oplyser, hvem der er lejer, og hvem der er bruger af ejendommen til brug for behandling af sager efter loven.

Når der er nedlagt et forbud, påser kommunalbestyrelsen, at forbuddet overholdes, og hertil har kommunens personale adgang uden forudgående kendelse, hvilket også er tilfældet for politiet, der i øvrigt skal hjælpe kommunen med at opretholde forbuddet.

Forbud overfor andre end ejere og lejere:

Når der er nedlagt et forbud om, at ejendommen/lejemålet anvendes som samlingssted for de uønskede aktiviteter, kan politiet meddele en person – med tilknytning til gruppen – at denne person får forbud mod at opholde sig på ejendommen og forbud mod at færdes til og fra ejendommen indenfor en afstand på 200 meter. Forbuddet gælder i 3 måneder og kan forlænges.

Klage over forbuddet:

Kommunens afgørelse om nedlæggelse af forbud kan påklages af den der rammes af forbuddet til Planklagenævnet, og en sådan klage omhandler alene juridiske spørgsmål. Man kan således ikke indbringe en sag for domstolene om forbuddet, før klagen har været indbragt og behandlet af Planklagenævnet.

Overtrædelse af et nedlagt forbud straffes med bøde og i gentagelsestilfælde kan straffen stige til fængsel i indtil 4 måneder.

Hvornår kommer udlejeren ind i sagen?

Hvis en lejer har overtrådt et nedlagt forbud og bliver straffet for overtrædelse heraf, underretter politiet udlejeren. I forbindelse hermed vil udlejeren modtage de oplysninger fra politiet, som er nødvendig dokumentation for at udlejeren nu kan anlægge en sag imod lejeren om ophævelse af lejeaftalen.

I den forbindelse er det anført i loven, at *"udlejeren og dennes ansatte har tavshedspligt med hensyn til de oplysninger, som de har modtaget af politiet og hvis denne tavshedspligt overtrædes straffes udlejeren og dennes ansatte efter straffelovens § 152 og 152 c – 152 f."*

Denne tavshedspligt bliver meget vanskelig at håndtere, idet der er tale om adskillige personlige oplysninger, som i forvejen er beskyttet, og hvor udlejeren og dennes ansatte ikke nødvendigvis kan få præcis besked fra politiet om hvilke oplysninger de har behov for og som er omfattet af tavshedspligten og hvilke der kan anvendes under sagen om ophævelse af lejemålet.

Dette giver loven og dennes forarbejder ikke nogen nærmere vejledning om, hvilket kan gå hen og blive en problematisk sag, som kan medføre at udlejer ikke tør anlægge nogen sag imod lejeren, idet udlejeren selv risikerer at blive straffet.

Endvidere vil der være problemer om eventuel overtrædelse af persondatalovens regler og anmeldelsespligt herom for udlejeren og dennes personale.

De oplysninger fra politiet, som en udlejer vil modtage til brug for en ophævelsessag, vil typisk være en kopi af straffedommen, hvor visse oplysninger er beskyttet, og bør være slettet.

Det store problem! – Er indgrebet overhovedet lovligt?

Herudover fremgår det også klart af loven og dennes forarbejder, at man er fuldt klar over, at loven læner sig alvorligt op af grundloven og menneskerettighedskonventionens beskyttelse mod forenings- og forsamlingsfriheden, både for grupper, foreninger, organisationer, og enkeltpersoner. Hvordan det skal håndteres er der heller ikke nogen detaljeret vejledning om, bortset fra at både kommunen og politiet skal være meget opmærksom på, at et forbud kan være mere indgribende end det er nødvendigt og vil i så fald være en klar overtrædelse af de grundlovssikrede rettigheder og af menneskerettighedskonventionen. Hvordan dette vil blive håndteret er der heller ikke nogen vejledning om, men det er klart at en rockerborg, som medfører skyderier eller anden utryghedsskabende adfærd på eller fra ejendommen, og som udsætter de omkringboende for fare, vil være et oplagt anvendelsesområde for loven. Det samme gælder hvis en indvandrerbande, eller anden form for organiseret kriminalitet holder til på en ejendom, enten som ejer eller lejer eller bruger, og der ligeledes forekommer skyderi eller anden utryghedsskabende adfærd og alvorlig krimina-

litet fra eller omkring dette samlingssted, som vi har set særligt i Københavnsområdet, og i mindre omfang i Aarhus.

I modsætning til arbejdsgruppens overvejelser gør Justitsministeriet i lovforslaget opmærksom på, at hvis den pågældende ejendom ikke er beliggende i et område, der i en lokalplan er udlagt til beboelse, eller offentlige formål som skoler, daginstitutioner, fritidsklubber og lignende, må det have *formodningen imod sig, at en gruppes anvendelse af ejendommen som samlingssted kan være egnet til at medføre væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende.*

Endvidere fremgår det af bemærkningerne, at et forbud mod at anvende ejendommen som samlingssted for en gruppe kan være et uforholdsmæssigt stort indgreb, således at der nødvendigvis må kræves proportionalitet imellem ulempernes omfang og karakter og selve forbuddet som indgreb, der jo ikke kan gives i forskellige variationer, men kun som et forbud.

Grundlovens § 79 sætter grænsen for et sådant indgreb – *”borgerne har ret til uden forudgående tilladelse at samle sig ubevæbnede. Offentlige forsamlinger har politiet ret til at overvære. Forsamlinger under åben himmel kan forbydes, når der af dem kan befrygtes fare for den offentlige fred.”*

Man kan således ikke forbyde en gruppes eller en forsamlings meningstilkendigelser, men alene begrænse forsamlingsfriheden, når dette er nødvendigt for at beskytte andre væsentlige interesser, herunder andres liv og vel.

Det fremgår dog af forarbejderne til loven, at det afgørende ikke er om ejendommen som samlingssted bliver brugt af en klub, eller af en organiseret forening, eller anden organisation, der betegner sig selv som en lovlig og fredelig forening, hvis dette er samlingssted for utryghedsskabende adfærd for de omkringboende i alvorligt omfang og grov kriminalitet.

Lejelovens ændring:

Efter lejelovens § 93, litra i, kan et lejemål ophæves ”når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler, for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.”

Lovens tekst er nu pr. 1/7 2017 ændret til følgende ordlyd:

”Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler, for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud, nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.”

De nøjagtig samme ændringer er også gennemført i erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 8, og i almen lejeloven i § 90, stk. 1, nr. 9.

Hjælper det noget?

Nej, det gør det ikke, idet ophævelse efter den nye formulering af § 93, litra i, først kan tages i brug af udlejeren, når og hvis lejereren er dømt efter lovens § 8.

Inden man når så langt, kan kommunen starte med at meddele en advarsel. Den kan gælde i 2 år, og på et hvilket som helst tidspunkt blive afløst af et egentlig forbud. Herefter skal der være sket en overtrædelse af forbuddet, som er registreret, og dette skal så følges op af at anklagemyndigheden rejser en straffesag, og når den tiltalte efterfølgende også er dømt, kan udlejeren få en kopi af dommen fra politiet, og herefter ophæve lejemålet og rejse sagen. Inden vi er nået så langt, vil der typisk være gået både 2 og 3 år, måske længere, og i mellemtiden har de andre lejere i ejendommen været udsat for ubehagelige gener og ulemper, eller er for længst flyttet.

Til gengæld er der ikke noget i vejen for at udlejeren kan gå i gang, så snart ulemperne viser sig, med sin egen advarsel til uromageren, efterfulgt af et påbud og en ophævelse, og herefter gennemføre ophævelsessagen efter reglerne om overtrædelse af husorden i § 93, litra g, eller efter den eksisterende opsamlingsbestemmelse i LL § 93, litra L (når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

I øvrigt burde de vise lovgivere også have været noget mere effektive ved ændringen af lejelovgivningen, idet en boligrettsdom om ophævelse af lejemålet, efter at lejereren er straffet for overtrædelse af samlingsstedsloven, netop kunne tænkes at blive anket til landsretten med påstand om frifindelse, med den begrundelse at grundloven eller menneskerettighedskonventionen var overtrådt ved det afgivne påbud. Derfor burde bestemmelsen i lejeloven have været ændret, således at lejereren kunne sættes ud af lejemålet direkte ved fogedens bistand, så snart lejereren var dømt efter § 8 i samlingsstedsloven.

Der er ingen grund til at vente det meste af et år på, at en boligretssag er gennemført, når beviset alene skal føres i at fremlægge en kopi af straffedommen under boligretssagen. Dette kan lige så godt ske direkte overfor fogedretten, således at udsættelsen kan gennemføres kort tid efter overtrædelse af samlingsstedsloven.