

Til lovforslag nr. L 36. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 3. maj 2005

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger

(Skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.)

[af socialministeren (Eva Kjer Hansen)]

1. Ændringsforslag

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget har stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 24. februar 2005 og var til 1. behandling den 10. marts 2005. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 4 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og socialministeren sendte den 9. december 2004 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 45, folketingsåret 2004-05, 1. samling. Den 1. marts 2005 sendte socialministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 6 spørgsmål til socialministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Et af udvalgets spørgsmål og ministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiet glæder sig over, at et flertal i Folketinget ved at lægge pres på regeringen nu kan konstatere, at der med dette forslag sker væsentlige forbedringer for lejere i det private udlejningsbyggeri set i forhold til uefterrettelige udlejere.

Forslaget her betyder, at udlejere, der systematisk vælger at sidde trufne nævnsafgørelser overhørig og dermed tager lejerne som gidsler, fremover kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Det betyder, at lejere kan se frem til mere ordnede forhold. Tilsvarende betyder det også, at disse uefterrettelige udlejere fremover ikke på samme måde vil kunne forpuste luften for ordentlige udlejere.

Socialdemokraterne stiller sig dog uforstående over for, at regeringen ikke har villet tage skridtet fuldt ud og rydde rigtigt op. Derfor har Socialdemokraterne stillet en stribe ændringsforslag, der sikrer denne oprydning. Vi mener, at alle udlejere bør være omfattet, også når de kun udlejer en enkelt bolig. Det er stadigvæk spørgs-

målet om at sikre lejererne bedre beskyttelse, også selv om vedkommende er enelejer.

Socialdemokraterne finder også, at der er behov for at skærpe kravet om efterlevelse af tre nævnsafgørelser inden for en 2-årig periode. Det er efter vores opfattelse en alvorlig sag ikke at ville efterleve en nævnsafgørelse, herunder ikke mindst set i forhold til lejernes retssikkerhed. Derfor ønsker vi, at de tre nævnsafgørelser tælles inden for en 4-årig periode. Tilsvarende finder vi det helt naturligt også at kunne frakende en administrator sin ret til at administrere en ejendom, idet uetterrettelige administratorer er lige så krænkende og generende for lejerne.

Undervejs i behandlingen af dette lovforslag, har vi fra Socialdemokraternes side været optaget af, hvordan det kunne sikres, at en udlejer ikke bare kan sidde en nævnsafgørelse overhørig, når en ny lejer flytter ind. Det forekommer helt urimeligt, at en udlejer til trods for et pålæg fra nævnet ikke er forpligtet til at følge nævnsafgørelsen, hvis lejererne, der har vundet sagen, fraflytter. Det betyder nemlig, at en ny lejer skal starte en sag forfra, hvilket også betyder ekstra belastning på huslejenævn m.v. Beklageligvis har det ikke under udvalgsarbejdet været muligt at finde en løsning på dette problem. Derfor har vi fundet det rimeligt, som et minimum, at sikre, at en ny lejer får oplyst af udlejer, om der skulle foreligge nævnsafgørelser i form af handlepligt, hvor udlejererne er pålagt at udføre vedligeholdelsesarbejder eller at nedsætte huslejen. Vedtagelse af et sådan ændringsforslag, vil give en evt. ny lejer en rimelig mulighed for at forholde sig til lejemålet inden underskrivelse af lejekontrakten.

Et *andet mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 1, 2, 4, 5, 6 og 7 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme imod det under nr. 3 stillede ændringsforslag.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget kan overordnet støtte lovforslagets sigte, som er at sikre, at udlejere overholder lejelovgivningen. Lovforslaget er møntet på udlejere, der systematisk vælger at sidde afgørelser truffet af huslejenævn og ankenævn overhørig – med den konsekvens, at lejerne tages som gidsler. På den baggrund er Det Radikale Venstre enige i forslaget om at frakende disse udlejere retten til at administrere udlejningsejendomme.

På centrale punkter er Det Radikale Venstre dog også enige i behovet for at stramme lovforslaget yderligere. Det gælder spørgsmålet om, hvilke udlejere der skal omfattes af loven. Vi mener, den bør gælde alle – også dem, der kun udlejer en enkelt bolig. Det hænger sammen med vores ønske om at stille alle lejere lige – også uanset om deres bolig udlejes af en person, der udlejer en enkelt bolig eller flere boliger. I praksis vil det dog være uhyre sjældent, at en person, der kun udlejer en enkelt bolig, risikerer at få frakendt retten til at administrere udlejning.

Det Radikale Venstre mener også, der er behov for at skærpe kravet om efterlevelse af tre huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode. Vi ønsker i stedet, at de tre huslejenævnsafgørelser tælles inden for en 4-årig periode. Vi betragter det som en alvorlig sag ikke at efterleve huslejenævnenes afgørelser – det anfægter både huslejenævnenes legitimitet og borgernes retsbevidsthed. Derfor mener vi, det er rigtigt at hæve perioden, som de tre afgørelser skal tælles inden for, fra 2 år til 4 år.

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (RV, SF og EL):

1) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 6, indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Det skal fremgå af lejeaftalen, om der ved et huslejenævn eller en domstol inden for de sidste 4 år er truffet afgørelse vedrørende det pågældende lejemål, hvorefter udlejererne er pålagt en handlepligt. Overtrædelse straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

[Oplysningspligt]

2) I den under nr. 2 foreslåede § 113 a, stk. 1, ophæves 2. pkt.
[Udvidet anvendelsesområde til også at gælde udlejere, der kun ejer en enkelt beboelseslejlighed]

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (SF og EL):

3) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer:

»02. Efter § 113 a, indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. § 113 a, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på administratorer af udlejede beboelseslejligheder.«

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

[Udvidelse af anvendelsesområdet til også at gælde for administratorer]

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (RV, SF og EL):

4) I det under nr. 6 foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, ændres »2 år« til: »4 år«.

[Udvidelse af indberetningsperioden fra 2 til 4 år]

5) I det under nr. 7 foreslåede § 113 a, stk. 4, 3. pkt., ændres »2 år« til: »4 år«.

[Udvidelse af indberetningsperioden fra 2 til 4 år]

Til § 4

6) I stk. 2 ændres »2-årig« til: »4-årig«.

[Udvidelse af indberetningsperioden fra 2 til 4 år]

7) Efter stk. 3 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. De oplysninger, som udlejeren efter § 1, nr. 01, skal give i lejeaftalen om afgørelser truffet af huslejenævn eller domstol, omfatter dog ikke oplysning om sådanne afgørelser, der er truffet før denne lovs ikrafttræden.«

[Ikrafttræden]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1 og 7

Det foreslås, at udlejeren i lejeaftalen skal give lejerens oplysninger om eventuelle afgørelser fra huslejenævn eller domstole, som vedrører det pågældende lejemål. De afgørelser, som udlejeren skal oplyse om, er sager, hvor afgørelsen in-

debærer, at udlejeren pålægges en handlepligt. Som eksempler herpå kan nævnes afgørelser, hvorefter udlejeren pålægges at udføre vedligeholdelsesarbejder eller at nedsætte huslejen. Det foreslås samtidig som en overgangsordning, at der ikke skal gives oplysninger om afgørelser, der er truffet før lovens ikrafttræden.

Oplysningspligten omfatter ikke alene afgørelser, som udelukkende vedrører det pågældende lejemål, men også afgørelser vedrørende ejendommen generelt. Det kan f.eks. være afgørelser om ejendommens fællesarealer eller fælles bygningsdele såsom trapper og tag. Det afgørende for oplysningspligten er, at den omfatter afgørelser, som medfører en handlepligt for udlejeren, der udspringer af lejeforholdet med lejerens.

Udlejeren skal i lejeaftalen give lejerens oplysning om de nævnte afgørelser, så lejerens bliver i stand til at identificere afgørelserne og indhente dem via huslejenævn eller domstol. Det vil normalt være tilstrækkeligt at oplyse, hvilken instans der har truffet afgørelsen, samt afgørelsens dato.

Baggrunden for den foreslåede overgangsordning er, at der ikke hidtil har været krav om, at udlejere skal opbevare oplysninger om huslejenævnsgang afgørelser m.v. Det kan derfor for mange udlejere være vanskeligt at fremskaffe oplysninger om de afgørelser, hvorom der skal oplyses, herunder hvis ejendommen er erhvervet inden for de seneste 4 år. Da udlejers overtrædelse af oplysningspligten er strafbelagt, forekommer det stødende, hvis udlejeren kan risikere straf i tilfælde, hvor udlejeren rent faktisk ikke har haft mulighed for at få kendskab til de pågældende afgørelser.

Til nr. 2

Under henvisning til, at forslagsstillerne finder det vigtigt at beskytte lejerne mod uøstrettelige udlejere uafhængigt af, om de ejer et eller flere lejemål, foreslås det at udvide den foreslåede bestemmelse om, at ejere af udlejede beboelseslejligheder ved dom kan frakendes retten til at administrere ejendomme, til at gælde for alle udlejere.

Til nr. 3

Med ændringsforslaget, som er forslagsstillerens principale ændringsforslag, foreslås det at udvide lovforslaget til også at gælde for admini-

stratorer, således at det hermed bliver muligt at frakende administratorer retten til at administrere udlejningsejendomme under de angivne betingelser.

Til nr. 4-6

Med ændringsforslaget ønsker forslagsstillerne at udvide perioden fra 2 til 4 år, således at manglende efterlevelse af tre huslejenævnsafgørelser inden for en 4-årig periode kan danne grundlag for en afgørelse om rettighedsfrakendelse.

Inge-Lene Ebdrup (V) Michael Aastrup Jensen (V) Kurt Kirkegaard Jensen (V)

Marion Pedersen (V) Søren Pind (V) Anita Knakkegaard (DF) Henrik Brodersen (DF)

Jakob Axel Nielsen (KF) nfm. Allan Niebuhr (KF) René Skau Björnsson (S) Hüseyin Arac (S)

Jytte Andersen (S) Lissa Mathiasen (S) fmd. Rasmus Prehn (S) Charlotte Fischer (RV)

Holger K. Nielsen (SF) Frank Aaen (EL)

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqtigiit, Siumut og Fólkaflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	52	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqtigiit (IA)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	17	Fólkaflokkurin (FF)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11		

Oversigt over bilag vedrørende L 36

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra socialministeren
2	Udkast til tidsplan for behandling af lovforslaget
3	Fastsat tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	1. udkast til betænkning
5	2. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 36

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om valg af frakendelse af udlejningsretten på 2 år, til socialministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm., om lovforslaget ses som beskyttelse for uefterrettelige udlejere, til socialministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm., om administratorer også omfattes af frakendelsesmuligheden, til socialministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om muligheder for, at en afgørelse mellem lejer og udlejer kan få virkning for fremtidige lejere af lejemålet, samt at redegøre for mulighed for at tillægge beboerrepræsentanten klagekompetencen, til socialministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om en afgørelse i en sag mellem lejer og udlejer kan få virkning for fremtidige lejere af lejemålet, samt teknisk bistand til ændringsforslag, til socialministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om bistand til ændringsforslag, hvor udlejer pålægges at meddele om afgørelser, der er gået denne imod, til socialministeren, og ministerens svar herpå

Bilag 2**Et af udvalgets spørgsmål til socialministeren og dennes svar herpå**

Spørgsmålet og socialministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti.

Spørgsmål 3:

Vil ministeren overveje at lade administratorer blive omfattet af frakendelsesmuligheden til at administrere udlejningsejendomme? Såfremt ministeren ikke besvarer spørgsmålet bekræftende, bedes ministeren redegøre for, hvordan ministeren vil sikre, at administratorer ikke blot kan flytte job, og dermed fortsætte misligholdelse af deres administrationspligt.

Svar:

Som det fremgår af bemærkningerne til L 36 foreslås det ikke, at administratorer også skal kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Årsagen hertil er, at pligten til at efterleve en huslejenævnsafgørelse, der for eksempel pålægger udlejer at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, påhviler denne, uanset om udlejer har antaget en administrator.

Det er udlejer, der på baggrund af aftaleforholdet med lejerne, har retlige forpligtelser i henhold til lejelovgivningen. Administratoren er ansat af udlejer til stå for den praktiske udførelse af disse forpligtelser. Administratoren skal ikke kunne miste sin næringsret på grund af manglende efterlevelse af en retlig forpligtelse, som ikke påhviler ham.

Jeg er imidlertid helt enig i, at også administratorer skal optræde på en måde, der ikke med-

fører manglende overholdelse af lejelovgivningen og derfor er til ulempe for lejerne.

Det er en konsekvens af frakendelsesordningen, at Grundejernes Investeringsfond overtager ejendomsadministrationen for en udlejer, der frakendes administrationsretten. Det betyder, at også den af udlejer ansatte administrator som udgangspunkt ikke kan fortsætte administrationen for de ejendomme, der er omfattet af rettighedsfrakendelsen.

Når også en administrator som følge af en udlejers rettighedsfrakendelse kan risikere at miste en del af de ejendomme, som vedkommende administrerer, kan jeg ikke forestille mig andet end, at dette vil medvirke til at tilskynde administratoren til at påse lejelovgivningen overholdt.

Det må endvidere antages, at stramningen af frakendelsesreglerne vil bevirke, at ejerne bliver endnu mere kritiske ved valg af administrator, fordi en dårlig administrator indebærer risiko for, at ejeren frakendes administrationsretten. Selvom frakendelsesordningen altså ikke direkte kan anvendes i forhold til administratorer, vil den efter min opfattelse medvirke til, at de brodne kar blandt ejendomsadministratorerne - til glæde for lejerne - vil få langt sværere ved at finde arbejde i udlejningsbranchen.

Jeg forventer derfor, at den foreslåede stramning af frakendelsesreglerne vil medvirke til også at tilskynde de ejendomsadministratorer, der er antaget til at udføre udlejernes opgaver, til at påse lejelovgivningen overholdt.