

Lovforslag nr. L 36. Fremsat den 24. februar 2005 af socialministeren (Eva Kjer Hansen)

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.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, stk. 4, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

2. § 113 a, stk. 1, affattes således:

»Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af 1 udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.«

3. I § 113 a, stk. 3, nr. 1, ændres »hæftestraf« til: »fængselsstraf«.

4. I § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »gang« til: »gange«, og »andre, eller« til: »andre,«.

5. I § 113 a, stk. 3, nr. 3, ændres »udlejningsejendomme.« til: »udlejningsejendomme,«.

6. I § 113 a, stk. 3, indsættes som nr. 4 og 5:

- »4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år, eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.«

7. § 113 a, stk. 4, affattes således:

»Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævne, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har

anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.«

8. I § 113 a, stk. 6, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

9. I § 113 a, indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

10. I § 113 b, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.«

11. I § 113 b indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 922 af 10. september 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 16, stk. 1, 1. pkt., og i § 29 a, stk. 1, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 921 af 10. september 2004, foretages følgende ændring:

1. I § 7, stk. 4, 1. pkt., ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2005.

Stk. 2. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, kan kun ske, hvis alle 3 huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode, der udløser frakendelsen, er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, kan kun ske, hvis de 3 gange, der er foretaget arbejder af Grundejernes Investeringsfond indenfor en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning og baggrund

Borgere og virksomheder, der handler uansvarligt og dermed belaster andre, skal mærke, at deres handlinger har konsekvenser. Dette gælder også udlejere, der systematisk overtræder lejelovgivningen.

Med dette forslag om en stramning af lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme ønsker regeringen i overensstemmelse med »Noget for noget«-princippet at gøre det klart, at man ikke vil acceptere, at nogle udlejere ikke følger afgørelser fra huslejenævn og ankenævn. Efter regeringens opfattelse er der tale om et meget beskedent antal udlejere, som gør skade i et omfang, der er langt større, end deres antal tilsiger.

For det første medfører deres adfærd, at forholdene for lejerne, som har deres bolig i ejendommen, bliver uacceptable. Lejerne betaler for en løbende ydelse, som de ikke får i det omfang, de efter retsforholdet har krav på. Ofte må lejerne ud i lange og oplidende sager imod udlejeren, før udlejeren opfylder lejerens berettigede krav. Der ses til tider sager om mindre vedligeholdelsesarbejder, der imidlertid har stor betydning for lejerens brug af det lejede, hvor udlejeren end ikke overholder huslejenævnets pålæg om udbedring. I sådanne tilfælde kan der være tale om, at selv mindre vedligeholdelsesmangler kan gøre det lejede mere eller mindre ubrugeligt over en længere periode.

For det andet medfører disse udlejerens adfærd stor skade for det store flertal af udlejere, som samvittighedsfuldt opfylder deres forpligtelser over for lejerne. Den miskredit, som disse få uefterrettelige udlejere har skabt for sektoren som helhed, har medført et rygte, som ikke står i mål med de faktiske forhold. Dette er bl.a. resultatet af den store pressebevågenhed, disse problemstillinger har tiltrukket sig.

Under behandlingen i Folketinget af beslutningsforslag B 112 om forbedrede muligheder for frakendelse m.v. af retten til at administrere udlejningsejendomme (Folketingsåret 2003/04) tilkendegav regeringen og Dansk Folkeparti, at man ikke kunne gå ind for

forslaget i den form, det var fremlagt, men at visse af forslagens elementer gav anledning til overvejelser. Af betænkning af 1. juni 2004 over beslutningsforslaget fremgår således følgende: »De tre partier finder, at enkelte elementer i beslutningsforslaget bør undersøges nærmere og bør indgå i det kommende forenkling- og moderniseringsarbejde vedrørende lejelovgivningen. Dog således, at der senest i januar 2005 fremsættes forslag, som opfylder partiernes intentioner.

For det første finder de tre partier, at der er gode takter i forslaget om, at en udlejer, der indenfor en nærmere fastsat periode har undladt at efterkomme flere endelige afgørelser fra huslejenævnet, bør kunne fradømmes muligheden for at administrere udlejningsejendomme. Det samme gør sig gældende, hvis Grundejernes Investeringsfond gentagne gange overtager en vedligeholdelsessag for en udlejer. Frakendelse bør være mulig over for ejere af udlejningsejendomme, og det bør indgå i hvilket omfang, det er muligt også at frakende administratorer retten.«

I forlængelse af disse overvejelser er det regeringens opfattelse, at der er grundlag for at foretage en stramning af lejelovens frakendelsesordning.

Hensigten med dette forslag er derfor at indføre nogle instrumenter, som er målrettet imod de få udlejere, som systematisk overtræder lejelovgivningens regler til stor skade for de lejerne, som bor i en ejendom tilhørende en sådan udlejer, og til skade for det store flertal af udlejere, som administrerer i overensstemmelse med lovgivningen. Virkningen af forslaget vil være, at disse ejere kan fratages retten til at administrere beboelsesudlejningsejendomme.

Lovforslaget indeholder ikke regler om, at også administratorer skal kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Dette skyldes, at pligten til at efterleve en huslejenævnsafgørelse, der f.eks. pålægger udlejer at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, påhviler denne, uanset om udlejeren har antaget en administrator. Rettighedsfrakendelse efter de foreslåede regler bør derfor alene kunne bringes i anvendelse over for den pågældende udlejer. I praksis vil en frakendelse af udlejers ret til at administrere ud-

lejningsejendomme imidlertid medføre, at den af udlejerens antagne administrator som udgangspunkt ikke kan fortsætte administrationen, idet Grundejernes Investeringsfond efter lejelovens § 113 b overtager administrationen af de ejendomme, som er omfattet af dommen om retlighedsfrakendelse.

Det forventes, at den foreslåede stramning, herunder dens præventive virkning, vil indebære, at der i fremtiden ikke ses eksempler på den systematiske overtrædelse af lejelovgivningens regler, som nogle få udlejere hidtil har praktiseret.

Indhold

Lovforslaget indeholder et forslag om udvidelse af den gældende ordning i lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Herudover indeholder lovforslaget forskellige konsekvensændringer. Den foreslåede udvidelse af frakendelsesordningen består af 3 elementer:

- 1) Frakendelse kan ske, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 2) Frakendelse kan ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde inden for en periode på 10 år over for den samme ejer har udført arbejder i henhold til § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 3) Udvidelse af frakendelsesordningen til også at omfatte ejere af udlejede enfamiliehuse.

Ad 1. Manglende efterlevelse af endelige afgørelser

Lejeretlige tvister mellem en lejer og en udlejer kan på en lang række punkter indbringes for huslejenævnet. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for et ankenævn. Huslejenævns- og ankenævnsafgørelser kan af parterne ankes til boligretten. Boligrettens afgørelser kan ankes efter de almindelige regler om anke af byretsafgørelser.

Et af de tilbagevendende kritikpunkter imod uefterrettelige udlejere er, at afgørelser fra huslejenævn og ankenævn samt domstole ikke iagttages. Afgørelser fra huslejenævn og ankenævn er ikke eksigible, det vil sige, at afgørelserne ikke kan tvangsfuldbyrdes. Dette indebærer, at nævnsafgørelser, som er endelige, da ankefristen er udløbet, skal indbringes for domstolene for at tilvejebringe et grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvis udlejerens ikke overholder afgørelsen. Dette kan for nogle lejere indebære en barriere for at gøre deres ret gældende.

Selv om lejeren går videre med sagen eller i tilfælde af vedligeholdelsesmangler opfordrer Grundejernes Investeringsfond til at udføre arbejdet for ejerens reg-

ning, vil der være tale om, at lejerne må affinde sig med manglerne i urimelig lang tid.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at manglende efterlevelse af endelige afgørelser kan være grundlag for frakendelse af administrationsretten. Der sondres ikke imellem forskellige typer huslejenævns-sager.

Det skal pointeres, at det alene er manglende efterlevelse af *endelige* afgørelser, som kan udløse frakendelse af administrationsretten. Dette indebærer, at hvis en nævnsafgørelse indbringes for domstolene, er det udlejerens efterlevelse af dommen, der er afgørende.

Regeringen finder, at der med antallet 3 eller flere afgørelser inden for en periode på 2 år er tillagt bestemmelsen den nødvendige effektivitet samtidig med, at hensynet til udlejernes retssikkerhed er varetaget. Med den foreslåede periode er der således fundet en passende balance imellem antal ikke-efterlevede afgørelser og periodens længde, når der samtidig henses til den meget indgribende sanktion, som frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme er. Det bemærkes, at lovforslaget på dette punkt er en stramning i forhold til B 112, hvoraf følger, at der skal kunne ske frakendelse i tilfælde, hvor udlejer ikke har efterlevet 5 eller flere huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

For at give ordningen gennemslagskraft i praksis må huslejenævnene modtage underretning om en udlejerens manglende efterlevelse af en endelig huslejenævnsafgørelse. Underretningen vil typisk komme fra den eller de lejere, der har været part i den huslejenævnsafgørelse, der ikke er blevet efterlevet, men underretning vil for eksempel også kunne komme fra en beboerrepræsentation eller lejerorganisation. Ordningens effektivitet beror således på lejerne aktive deltagelse. Dette er acceptabelt, fordi lejerne generelt må antages at have stor egeninteresse i at skabe forudsætningerne for en effektiv ordning. I lighed med den gældende frakendelsesordning i øvrigt medregnes ejerens forseelser i tilknytning til samtlige dennes ejendomme uanset geografisk placering i Danmark.

Lejerne kan indberette ikke-efterlevede endelige huslejenævnsafgørelser til det huslejenævn, der har truffet den konkrete afgørelse. De enkelte huslejenævne foretager indberetning af lejerne oplysninger til Grundejernes Investeringsfond. Hvis Grundejernes Investeringsfond på et tidspunkt konstaterer, at en ejer inden for en toårig periode ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser, gives der oplysning herom til det eller de huslejenævne, der har foretaget

indberetning. Ved nævnene undersøges det, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er overholdt. Er betingelserne overholdt, indgiver huslejenævne politianmeldelse. Huslejenævnet skal ikke, som det hidtil er sket i sager om rettighedsfrakendelse, vurdere, om det er hensigtsmæssigt at indgive politianmeldelse. Huslejenævnet skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler ligesom i andre sager. Anklagemyndigheden vurderer ligesom i andre straffesager, om der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse.

Ad 2. Tvangsudførelse ved Grundejernes Investeringsfond

Efter reglerne i lejelovgivningen kan lejere i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, hvis udlejeren ikke overholder en af huslejenævnet eller ankenævnet fastsat frist for færdiggørelse af bestemte arbejder, anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne for ejerens regning jf. boligreguleringslovens § 60. I sådanne tilfælde, som fører til, at arbejderne udføres af Grundejernes Investeringsfond, må det lægges til grund, at der ofte ligger en bevidst beslutning bag udlejerens undladelse. Udlejeren har haft mulighed for at anke nævnets afgørelse både med hensyn til de konkrete arbejder og med hensyn til fritstens overholdelse.

Regeringen finder derfor, at det vil være rimeligt at kunne skride ind over for udlejere, som gentagne gange undlader at iagttage nævnets frister med den virkning, at Grundejernes Investeringsfond må udføre arbejderne.

Det foreslås derfor, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at denne kan anvendes over for den udlejer, som i 3 tilfælde inden for en 10-årig periode har undladt at iagttage nævnets frist med den virkning, at arbejderne er blevet udført af Grundejernes Investeringsfond. Det bemærkes, at lovforslaget på dette punkt ikke svarer til B 112, idet der ikke i beslutningsforslaget er fastsat en tidsperiode, indenfor hvilken Grundejernes Investeringsfond skal have udført arbejder 3 gange. Det er opfattelsen, at der med den foreslåede bestemmelse er fundet en passende afvejning mellem på den ene side muligheden for på en effektiv måde at skride ind overfor udlejere, der på uacceptabel vis og til gene for lejerne forsømmer selv at udføre fornødne arbejder i tilknytning til de udlejede boliger, og på den anden side hensynet til en rimelig frakendelsesordning, hvor udlejere ikke kan mødes med den meget indgribende sanktion, som rettighedsfrakendelse er, på grund af forseelser, der ligger uforholdsmæssig lang tid tilbage.

Grundejernes Investeringsfond registrerer de tilfælde, hvor fonden efter boligreguleringslovens § 60 har udført arbejder for ejerens regning. Der er således ingen praktiske problemer med hensyn til at skaffe oplysninger om, hvor mange gange Grundejernes Investeringsfond har udført sådanne arbejder for én bestemt ejer. Oplysning om arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond foreligger for hele landet. I lighed med den gældende frakendelsesordning og den anden foreslåede skærpselse af rettighedsfrakendelsesreglerne medregnes arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 i tilknytning til samtlige udlejede ejendomme tilhørende en ejer uanset geografisk placering i Danmark.

Hvis Grundejernes Investeringsfond på et tidspunkt konstaterer, at en ejer 3 gange inden for en tiårig periode har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60, gives der oplysning herom til det eller de huslejenævn, der under den oprindelige huslejenævns sag har givet ejeren påbud om at udføre arbejderne. Ved nævnene undersøges det, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er overholdt. Er betingelserne overholdt, indgiver huslejenævne politianmeldelse. Huslejenævnet skal ikke, som det hidtil er sket i sager om rettighedsfrakendelse, vurdere, om det er hensigtsmæssigt at indgive politianmeldelse. Huslejenævnet skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler ligesom i andre sager. Anklagemyndigheden vurderer ligesom i andre straffesager, om der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse.

Ad 3. Udvidelse af tvangsadministrationsordningen til også at omfatte ejere af udlejede enfamiliehuse

I de senere år er en ny type boligudlejningsvirksomhed, der adskiller sig fra de traditionelle former, blevet mere almindelig. Det drejer sig om udlejere, som opkøber enfamiliehuse med det formål at drive udlejning af disse boliger. Denne type udlejningsvirksomhed er ikke omfattet af de gældende regler om rettighedsfrakendelse, da den enkelte ejendom ikke opfylder den gældende ordnings mindstekrav til ejendomsstørrelse på 2 eller flere boliger.

Denne form for udlejning har imidlertid med tiden antaget en form, der har mere til fælles med erhvervs-mæssig og professionel boligudlejning end med den måde, som enfamiliehuse traditionelt har været udlejet på, hvor ejeren af forskellige årsager typisk har haft behov for at leje ud i en bestemt periode.

Det foreslås på denne baggrund, at frakendelsesordningen udvides til at omfatte alle ejere med mindst 2

udlejede beboelseslejligheder, uanset om de ligger i samme eller i flere ejendomme.

Herved opnås en højere grad af ligebehandling indenfor de mere professionelle udlejere. Endvidere får en ny gruppe af lejere mulighed for at blive beskyttet af frakendelsesreglerne.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører som nævnt ovenfor, at lejere skal indberette manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser til det huslejenævn, der har truffet den konkrete afgørelse, og at det enkelte huslejenævn herefter foretager indberetning til Grundejernes Investeringsfond. Hvis Grundejernes Investeringsfond efterfølgende konstaterer, at en udlejer inden for en to-årig periode ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser, skal de berørte huslejenævne foretage en konstatering af, om de formelle betingelser er overholdt og, hvis dette er tilfældet, oversende sagen til anlægemyndigheden. Det samme gør sig gældende, hvis Grundejernes Investeringsfond konstaterer, at en udlejer inden for en tiårig periode tre gange har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60. Der vil således være tale om en begrænset arbejdsbelastning pr. sag for huslejenævne. Det vurderes endvidere, at det er et mindre antal udlejere, der systematisk ikke efterlever huslejenævnsafgørelser. På den baggrund skønnes forslaget isoleret set at medføre et meget begrænset merarbejde for huslejenævne.

Samtidig er det vurderingen, at den foreslåede stramning af frakendelsesordningen vil have en præventiv effekt på den lille gruppe af udlejere, der systematisk ikke efterlever huslejenævnsafgørelser, og dermed mindske antallet af sager, der indbringes for huslejenævne, som følge af manglende efterlevelse af tidligere nævnsafgørelser.

Samlet set skønnes forslaget derfor ikke at medføre nogen nævneværdig ændring af huslejenævnenes arbejdsbyrde og dermed heller ikke af kommunernes udgifter hertil. Herudover vurderes lovforslaget ikke at ville få økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget har været forhandlet med de kommunale parter, og der er enighed om, at forslaget er udgiftsneutral for kommunerne.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Da der kun forventes et yderst begrænset antal frakendelser, forventes der ingen nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Høring

Advokatrådet, Amtsrådsforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, Bosam, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vester Landsret, Statsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

| | Positive konsekvenser/ mindreudgifter | Negative konsekvenser/ merudgifter |
|--|--|---------------------------------------|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | Ingen | Ingen |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Miljømæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Forholdet til EU-retten | Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter | |

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at hæftestrafen blev afskaffet, jf. lov nr. 433 af 31. maj 2000. Det fremgik blandt andet af forarbejderne til den pågældende ændringslov, at man fandt det nærliggende at lade et maksimum på 4 måneders fængsel træde i stedet for hæftestrafens maksimum på 6 måneder i de strafferammer, der hidtil har haft hæfte som højeste straf.

Til nr. 2

Den gældende ordning gælder alene for udlejningsejendomme med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder. Der har igennem de senere år udviklet sig en udlejningsform, som især vedrører enfamiliehuse således, at en ejer udlejer et antal enfamiliehuse, som hver især udgør en ejendom med 1 beboelseslejlighed. Da denne form for udlejningsvirksomhed må anses at udgøre en andel af det samlede boligudlejningserhverv, foreslås det at udvide frakendelsesordningen til også at omfatte ejere af mindst 2 ejendomme med et enkelt udlejet enfamiliehus på hver ejendom. Dette gælder tillige ejere af rækkehuse og lignende, hvor hver enkelt bolig er beliggende på en selvstændig matrikel. Med den foreslåede udvidelse vil ordningen også omfatte ejere, der opkøber og udlejer enfamiliehuse. Udenfor frakendelsesordningen er herefter kun de ejere, som alene udlejer 1 beboelseslejlighed.

Det foreslås endvidere, at ændre reglerne om frakendelsesperiodens længde således, at frakendelse i alle tilfælde er tidsbegrænset og ikke kan overstige 5 år. Forslaget er begrundet i hensynet til den rettligheds-

frakendte ejers mulighed for at indrette sig efter frakendelsesperiodens længde. Endvidere findes en maksimal frakendelsesperiode på 5 år at være passende.

Til nr. 3

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til nr. 4 og 5

De to ændringspunkter er af redaktionel karakter.

Til nr. 6

Det foreslås, at den gældende § 113 a, stk. 3, udvides med to nye tilfælde, hvor frakendelse skal kunne ske. Det foreslås således for det første, at frakendelse skal kunne ske, hvis ejeren inden for 2 år ikke har efterlevet 3 eller flere endelige afgørelser fra huslejenævnet. For det andet foreslås, at frakendelse skal kunne ske, når en ejer 3 eller flere gange indenfor 10 år har fået arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 60.

Ad § 113 a, stk. 3, nr. 4:

Ved vurderingen af, om en ejer kan fradømmes administrationsretten efter § 113 a, stk. 3, nr. 4, skal der for det første forholdes til ejerens handlinger og/eller undladelser og for det andet den tidsperiode, som handlingerne og/eller undladelserne er sket i.

Ejeren skal for det første have undladt at efterleve 3 eller flere afgørelser fra huslejenævnet. Huslejenævnsagerne kan vedrøre alle de forskellige forhold, der er omfattet af nævnenes kompetence. I forbindelse med én huslejenævnsafgørelse vil der efter omstændighederne kunne blive taget stilling til forskellige materielle forhold. Der kan i samme afgørelse være taget stilling til flere forskellige problemstillinger, der

F. t. l. vedr. leje m.v.

hver især ville kunne ankes selvstændigt og uafhængigt af de øvrige problemstillinger.

I praksis kan der opstå situationer, hvor en udlejer undlader fuldt ud at efterleve én huslejenævnsafgørelse omfattende flere forskellige materielle forhold. Den omstændighed, at en udlejer kun delvist efterlever en afgørelse, vil som udgangspunkt medføre, at afgørelsen ikke anses for efterlevet i sin helhed.

Det er bl.a. af denne grund af stor betydning, at huslejenævnene affatter deres afgørelser så præcist som muligt for derved at skabe det bedst mulige grundlag for udlejerens til at sikre sig at en afgørelse er efterlevet. Præcise afgørelser fra huslejenævnene vil tillige medvirke til, at afgørelsen, om hvorvidt ejeren har efterlevet en afgørelse, kan træffes på et sikkert grundlag. Huslejenævnene bør tillige være opmærksomme på, at der så vidt muligt fastsættes frister for ejerens efterlevelse af en afgørelse, således at der i videst muligt omfang tilvejebringes et objektivt grundlag for vurderingen af, om en afgørelse er efterlevet.

Som led i vurderingen af, hvornår der foreligger én afgørelse vil der i praksis også kunne opstå situationer, hvor eventuelt flere lejere i samme ejendom uafhængigt af hinanden indbringer en sag for huslejenævnet vedrørende det samme materielle forhold, fx en sag vedrørende mangler ved ejendommens tag eller opgangen. Hvis klagepunkterne i lejernes sager i det væsentlige vedrører samme materielle forhold, og lejerne i realiteten kunne have indbragt forholdet som en fællessag for nævnet mod kun at betale det påkrævede beløb i boligreguleringslovens § 39, stk. 1, én gang, bør de forskellige afgørelser kun tælle som én. Det er således væsentligt for det foreslåede, at der reelt er tale om 3 forskellige afgørelser og ikke et mindre antal, som af tekniske årsager fremtræder som flere afgørelser. Den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.

For det andet skal udlejerens manglende efterlevelse være sket inden for en periode på 2 år. For at en afgørelse kan medregnes som ikke efterlevet i denne sammenhæng, skal den være endelig. En afgørelse anses for endelig, når afgørelsen ikke er anket inden for de almindelige frister i boligreguleringsloven og retsplejeloven. For at en udlejer skal kunne fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der højst være 2 år mellem udløbet af ankefristen for den første afgørelse, der ikke efterleves, og udløbet af ankefristen for den tredje afgørelse, der ikke efterleves. Huslejenævnet og domstole kan give udlejerens en frist til at rette op på det forhold, som tvisten vedrører. Denne frist kan efter omstændighederne være længere end ankefristen. I et sådant tilfælde vil udlejerens både

skulle have siddet ankefristen og fristen for arbejderens overhørig, for at dennes adfærd kan medregnes i en sag om rettlighedsfrakendelse efter denne bestemmelse.

Hvis en huslejenævnsafgørelse ankes, bliver det afgørelsen i ankesagen, som bliver den endelige afgørelse. Det vil sige, at det er de vilkår for efterlevelse, som er fastsat heri og ikke vilkårene i den oprindelige huslejenævnsafgørelse, der bliver afgørende for, om udlejerens har efterlevet afgørelsen. Allerede fordi huslejenævnsafgørelsen ankes, vil betingelserne heri om frister for arbejderens udførelse af tidsmæssige årsager normalt ikke kunne overholdes, og den omstændighed skal derfor ikke kunne føre til frakendelse.

Den omstændighed, at en ejendom ejes i sameje af flere ejere, har ingen betydning for frakendelsen, idet alle de ejere, som ejer andele i ejendomme, hvor betingelserne for frakendelse foreligger, vil kunne rammes af frakendelsen. Frakendelse forudsætter dog, at den enkelte medejer, konkret er medejer af alle de ejendomme, som de overtrædelser, der medfører frakendelsen, vedrører.

De 3 eller flere endelige afgørelser, der udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme. Alle tre afgørelser, der udløser frakendelsen, skal være truffet efter denne lovs ikrafttræden, jf. lovens overgangsbestemmelse.

Ad § 113, stk. 3, nr. 5:

Det foreslås, at frakendelse skal kunne ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde over en 10-årig periode har udført arbejder for den samme ejer efter reglerne i boligreguleringslovens § 60. Det vil sige, at ejeren i 3 eller flere tilfælde har undladt at overholde et påbud fra huslejenævnet om at udføre bestemte arbejder inden for nærmere fastsatte frister, hvorefter Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer har påbegyndt udført arbejderne for ejerens regning.

Ved vurderingen af, om en ejer kan fradømmes administrationsretten efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, skal der for det første forholde til det antal gange Grundejernes Investeringsfond har udført arbejder for ejeren, jf. boligreguleringslovens § 60, og for det andet den tidsperiode, som arbejderne er foretaget i.

De tre gange, hvor Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 60 har udført arbejder for ejeren, og som udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme, der tilhører den samme ejer. I bestemmelsen sondres der ikke mellem typen af det arbejde, som Grundejernes Investeringsfond har udført. Der kan så-

ledes være tale om arbejde af samme karakter eller af vidt forskellig karakter. Fondens udførelse af alle 3 arbejder skal være påbegyndt efter denne lovs ikrafttræden.

Grundlaget for rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse kræver også, at der ikke må være mere end 10 år mellem det tidspunkt efter lovens ikrafttræden, hvor Grundejerns Investeringsfond for første gang påbegyndte arbejder, jf. boligreguleringslovens § 60, og det tidspunkt hvor der påbegyndes arbejder for tredje gang, jf. lovens overgangsbestemmelse.

Der henvises i øvrigt til ovennævnte bemærkninger til den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4.

Til nr. 7

Det foreslås, at der vedtages en særlig sagsgang for, hvordan der som grundlag for sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 3, nr. 4 og 5, tilvejebringes oplysninger om de enkelte forhold, der kan begrunde rettighedsfrakendelse, hvordan der på landsplan sker en registrering af disse enkelttilfælde med henblik på at kunne reagere, når lovens betingelser er opfyldt, og for hvordan anklagemyndigheden gøres opmærksom på, at der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse.

Sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 3, nr. 4, beror på lejerens aktive medvirken. Den eller de lejere, der har været part i en endelig huslejenævns-sag, kan, hvis ejeren undlader at efterleve afgørelsen, foretage indberetning heraf til det pågældende huslejenævn. Det er ikke en betingelse, at indberetningen sker fra en lejer, der har været part i den sag, der ikke er blevet efterlevet. Kendskab til indholdet af den huslejenævnsafgørelse, der ikke er blevet efterlevet, må dog almindeligvis forudsættes som grundlag for at kunne vurdere, om der foreligger manglende efterlevelse fra udlejerens side. Et sådant indholdsmæssigt kendskab må almindeligvis i praksis forudsættes at være til stede hos sagens parter.

Når et huslejenævn har modtaget underretning om en udlejers manglende efterlevelse af en sag, som har været ført for det pågældende nævn, skal nævnet indberette dette til Grundejerns Investeringsfond. Huslejenævne skal i forbindelse med denne indberetning sikre, at der gives oplysning som entydigt kan identificere udlejeren. Dette sker ved at meddele udlejerens CPR-nr. eller CVR-nr. til Grundejerns Investeringsfond. Fonden undergiver oplysningerne fra huslejenævne i denne type sager fornøden behandling med henblik på at kunne konstatere, når den samme ejer over en toårig periode ikke har efterlevet 3 endelige huslejenævnsafgørelser.

Det forudsættes, at såvel Grundejerns Investeringsfond som huslejenævne indretter deres virksomhed med henblik på overholdelse af persondatalovens regler om behandling af personoplysninger, herunder sletning af personoplysninger, der ikke længere kan danne grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse. Persondatalovens regler skal fx påses, når der foretages behandling af personoplysninger, som helt eller delvist sker ved elektronisk databehandling, eller når der sker ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

En række grundlæggende krav skal være opfyldt, når der sker behandling af personoplysninger, der er omfattet af persondataloven. God databehandlings-skik skal overholdes. Der må kun samles oplysninger, der tjener et sagligt formål i sager om rettighedsfrakendelse. De indsamlede oplysninger må ikke behandles på en måde, der er uforenelig med formålet. Der må ikke samles flere oplysninger end nødvendigt. Der må ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Indsamlede oplysninger skal slettes, når de ikke længere er nødvendige. Dette indebærer blandt andet, at alle registrerede oplysninger om en sag skal slettes, når den på grund af den 2-årige tidsfrist ikke længere kan indgå i grundlaget for en frakendelse. Når der sker registrering af personoplysninger, eller når indsamlede oplysninger videregives med henblik på registrering, skal der gives underretning til den person, som de registrerede oplysninger vedrører. Underretningen skal indeholde nærmere bestemte oplysninger, herunder om den dataansvarliges identitet, formålet med behandlingen af oplysningerne, reglerne om indsigt i og berigtigelse af oplysninger. Grundejerns Investeringsfond skal ikke føre tilsyn med, om de oplysninger, der indberettes af huslejenævne i tilknytning til en bestemt ejer, opfylder de formelle og materielle betingelser for at kunne danne grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse.

Når Grundejerns Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævne, der har indberettet sagerne.

Det eller de involverede huslejenævne foretager en undersøgelse af, om hver enkelt af de 3 sager opfylder betingelserne for rettighedsfrakendelse, herunder om de tre tidspunkter for ejerens manglende efterlevelse af afgørelserne falder inden for en 2-årig periode, og for eksempel om afgørelserne er truffet efter lovens ikrafttræden. Det eller de involverede nævn foretager vurdering af den eller de sager, som nævnet tidligere har foretaget indberetning om til Grundejerns Inve-

steringsfond. Med henblik på at kunne konstatere, om de 3 ikke-efterlevede afgørelser giver grundlag for at indgive politianmeldelse må der imellem de involverede huslejenævn ske en koordinering af de forhåndenværende oplysninger.

Huslejenævnene skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler ligesom i andre sager. Hvis det eller de involverede nævn umiddelbart vurderer, at lovens betingelser for rettighedsfrakendelse er opfyldt, og der er grundlag for at rette henvendelse til anklagemyndigheden, foretages der forud herfor af de involverede nævn efter intern koordinering og i overensstemmelse med forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler bl.a. høring af ejeren med henblik på at give denne mulighed for at gøre sig bekendt med og udtale sig om de oplysninger, der kan give anledning til at indgive politianmeldelse. Hvert enkelt af de involverede nævn skal som udgangspunkt påse de forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler overholdt i forhold til den eller de sager, som nævnet tidligere har foretaget indberetning om til Grundejernes Investeringsfond.

Hvis ét af flere involverede nævn vurderer, at en sag, hvorom det pågældende nævn tidligere har foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond, ikke opfylder betingelserne for at kunne indgå i sag om rettighedsfrakendelse, vil dette skulle lægges til grund som led i andre involverede huslejenævns vurdering af, om betingelserne for at indgive politianmeldelse er opfyldt. Et enkelt involveret nævn vil således kunne forhindre at der indgives politianmeldelse, hvis nævnet vurderer, at den sag, hvorom nævnet har foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond, ikke opfylder betingelser for at kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse. En sådan beslutning fra et nævn om, at en tidligere indberettet afgørelse ikke opfylder betingelserne skal meddeles til Grundejernes Investeringsfond, således at afgørelsen ikke senere inddrages i en sag om frakendelse. Vurderer det eller de involverede huslejenævn, at betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt for samtlige sager, bør der indgås aftale om, at ét huslejenævn indgiver politianmeldelse på de involverede nævns vegne.

Sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 3, nr. 5, beror ikke på lejerens aktive medvirken, som det er tilfældet for sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 3, nr. 4. Grundejernes Investeringsfond råder selv over de fornødne oplysninger om, hvilke ejere af boligudlejningsejendomme i hele landet, der har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60, og på hvilke tidspunkter dette er sket. Grundejernes Investeringsfond undergiver oplysningerne om ejerne i denne type sager fornøden behandling

med henblik på at kunne konstatere, når den samme ejer 3 gange over en 10-årig periode har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60. Det forudsættes, at Grundejernes Investeringsfond også i denne sammenhæng indretter sin virksomhed med henblik på overholdelse af persondatalovens regler om behandling af personoplysninger, herunder sletning af personoplysninger, der ikke længere kan danne grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse.

Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 10-årig periode 3 gange har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60, underretter Grundejernes Investeringsfond det eller de huslejenævn, der har truffet de afgørelser, hvis manglende overholdelse har givet anledning til arbejdernes udførelse. Hvis der af det eller de involverede nævn konstateres at være grundlag for at indgive politianmeldelse, foretages der forud herfor af de involverede nævn efter intern koordinering og i overensstemmelse med forvaltningslovens sagsbehandlingsregler høring af ejeren med henblik på at give denne mulighed for at gøre sig bekendt med og udtale sig om de oplysninger, der kan give anledning til at indgive politianmeldelse. Nævnenes interne koordinering i forbindelse med sagsoplysningen og indgivelse i politianmeldelse foretages i overensstemmelse med det ovenfor i tilknytning til § 113 a, stk. 3, nr. 4, beskrevne herom. Tilsvarende gælder, at hvis ét af flere involverede nævn vurderer, at en sag om arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond, som det pågældende nævn tidligere har truffet afgørelse i, ikke opfylder betingelserne for at kunne indgå i sag om rettighedsfrakendelse, vil dette således skulle lægges til grund som led i andre involverede huslejenævns vurdering af, om betingelserne for at indgive politianmeldelse er opfyldt.

Fælles for sager om rettighedsfrakendelse efter § 113 a, stk. 2, og, stk. 3, nr. 3-5, hvor kravet ikke udløses af et strafbart forhold, er, at det foreslås overladt helt til huslejenævnene at indgive politianmeldelse. Henset til huslejenævnenes arbejdsområder vurderes det som mest hensigtsmæssigt, at denne kompetence ikke længere skal deles mellem kommunalbestyrelsen og huslejenævnet.

Da kommunalbestyrelserne fik tillagt denne kompetence, jf. lov nr. 419 af 1. juni 1994, var der i modsætning til i dag ikke huslejenævn i alle kommuner. Den saglige og praktiske begrundelse for at opretholde den delte kompetence ses derfor ikke længere at være til stede.

De foreslåede stramninger ændrer ikke ved, at det fortsat er anklagemyndigheden, der træffer afgørelse

om, hvorvidt der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse. Som led i denne vurdering må anklagemyndigheden foretage en vurdering af, om det forhold, der foreligger til pådømmelse, er af en sådan karakter, at domstolen må forventes at træffe afgørelse i overensstemmelse med anklagemyndighedens påstand.

Rettighedsfrakendelse efter bestemmelsen forudsætter – ligesom enhver anden rettighedsfrakendelse – en individuel vurdering i hver enkelt sag. Proportionalitetsbetragtninger kan i denne sammenhæng bevirke, at udstrækningen af en eventuel frakendelse bør overvejes, således at frakendelsen ikke er uforholdsmæssig i forhold til de forseelser, som den pågældende har begået.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at det fortsat i alle sager om rettighedsfrakendelse er op til anklagemyndigheden at vurdere, om der i forbindelse med fremsendelse af begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse også skal nedlægges påstand om egentlig straf, hvor der er mulighed herfor.

Til nr. 8

Der er tale om en konsekvensændring. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til nr. 9

Med den foreslåede ændring bringes strafbestemmelsen i overensstemmelse med lejelovgivningens øvrige strafbestemmelser, hvor der er indsat hjemmel til, at også juridiske personer kan pålægges strafansvar.

Til nr. 10

Det foreslås, at Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen helt eller delvist overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Bestemmelsen er en modifikation i forhold til den gældende § 113 b, stk. 2, 1. pkt., hvorefter Grundejernes Investeringsfond for udlejerens regning administrerer de ejendomme, som ejeren er blevet fradømt retten til selv at administrere. Med den bestemmelse, som foreslås indføjet i 2. pkt., får Grundejernes Investeringsfond mulighed for at beslutte, at der udpeges en tredjemand til at varetage administrationen af de ejendomme, som ejeren er blevet fradømt retten til at administrere selv.

Formålet med bestemmelsen er at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for at begrænse omfanget af ejendomsadministration, hvis f.eks. et større ejendomsfirma frakendes administrationsretten.

Det forudsættes, at den administrator, som Grundejernes Investeringsfond udpeger, skal være uvildig.

Grundejernes Investeringsfond skal i denne sammenhæng være opmærksom på, at formålet med den dom, hvorefter ejeren er blevet fradømt retten til at administrere boligudlejningsejendomme, ikke forspildes. Formålet med dommen kan efter omstændighederne for eksempel tænkes forspildt ved antagelse af en administrator, der er organiseret i selskabsform, og hvor ejeren af ejendommen selv har en afgørende indflydelse på driften af selskabet.

Til nr. 11

Det foreslås at medtage en bestemmelse, hvorefter der gives socialministeren mulighed for i en bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme. Reglerne gælder ligeledes for den administrator, som Grundejernes Investeringsfond måtte udpege i sit sted.

Der vil efter drøftelse med Grundejernes Investeringsfond blive taget stilling til, hvorvidt der er behov for at fastsætte nærmere regler om administratorens virke samt regnskabsaflæggelse, herunder om meddelelse til ejendommens panthavere og lejere om overtagelse af administrationen, om huslejens betaling med frigørende virkning, om muligheden for optagelse af lån i ejendommen, om vederlag for administrationen, om aflæggelse af årlige regnskaber samt om aflæggelse af endeligt regnskab.

Til § 2

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til § 3

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til § 4

Loven træder i kraft den 1. juni 2005.

For at rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, kan ske, skal alle 3 huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode, der udløser frakendelsen, være truffet efter lovens ikrafttræden.

For at rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, kan ske, skal de 3 gange, der er udført arbejder af Grundejernes Investeringsfond indenfor en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, være påbegyndt efter lovens ikrafttræden.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, foretages følgende ændringer:

§ 6. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejerens eller at betinge sig, at lejerens indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 113 a. En ejer af en ejendom med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder kan ved dom miste retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom eller indtil videre.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

1. I § 6, stk. 4, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

2. I § 113 a, stk. 1, affattes således:

»Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af 1 udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.«

§ 113 a. ...

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller hæftestraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring samt lov om byfornelse,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggeloven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

§ 113 a. ...

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3, kan alene rejses, såfremt vedkommende kommunalbestyrelse har anmodet herom. Huslejenævnet kan dog på tilsvarende måde begære sagen rejst. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

§ 113 a. ...

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller hæfte.

3. I § 113 a, stk. 3, nr. 1, ændres »hæftestraf« til: »fængselsstraf«.

4. I § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »gang« til: »gange«, og »andre, eller« til: »andre,«.

5. I § 113 a, stk. 3, nr. 3, ændres »udlejningsejendomme.« til: »udlejningsejendomme.«.

6. I § 113 a, stk. 3, indsættes som nr. 4 og 5:

- »4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år, eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.«

7. § 113 a, stk. 4, affattes således:

»Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.«

8. I § 113 a, stk. 6, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

9. I § 113 a, indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 113 b. Når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode.

Stk. 3. § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

10. I § 113 b, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.«

11. I § 113 b indsættes som stk. 4: stykke:

»Stk. 4. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration jf. stk. 2.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 922 af 10. september 2004, foretages følgende ændringer:

1. I § 16, stk. 1, 1. pkt., og i § 29 a, stk. 1, ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

§ 16. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejer end tilladt efter bestemmelserne i §§ 5-6.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 29 a. Med bøde eller hæfte straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 921 af 10. september 2004, foretages følgende ændringer:

1. I § 7, stk. 4, 1. pkt., ændres »hæfte« til: »fængsel indtil 4 måneder«.

§ 7. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af boliger er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejer indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Udlejer kan dog opkræve gebyr hos boligsgørende, hvis dette er tilladt efter anden lovgivning.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for aftalt afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2005.

Stk. 2. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, kan kun ske, hvis alle 3 huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode, der udløser frakendelsen, er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, kan kun ske, hvis de 3 gange, der er foretaget arbejder af Grundejernes Investeringsfond indenfor en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden.

Til lovforslag nr. L 36. Skriftlig fremsættelse (24. februar 2005)

Socialministeren (Eva Kjer Hansen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

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.)

(Lovforslag nr. L 36).

Lovforslaget indebærer en skærpelse af de gældende regler i lejeloven om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Forslaget afspejler regeringens synspunkt om, at de, der handler uansvarligt, skal mærke, at deres handlinger har konsekvenser. Dette gælder også for ejere af udlejningsboliger, som systematisk overtræder lejelovgivning.

Lovforslaget indeholder 3 delelementer:

1. Frakendelse kan ske, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
2. Frakendelse kan ske, hvis Grundejerns Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde inden for en periode på 10 år over for den samme ejer har udført arbejder i henhold til § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
3. Udvidelse af frakendelsesordningen til også at omfatte ejere af flere udlejede enfamiliehuse.

Ad 1. Manglende efterlevelse af endelige afgørelser

Et meget begrænset antal udlejere overholder ikke afgørelser fra huslejenævn og ankenævn

og samt domstole. Disse udlejere ødelægger meget for de seriøse og professionelle udlejere. Det foreslås derfor, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at manglende efterlevelse af endelige afgørelser kan være grundlag for frakendelse af administrationsretten. Forslaget indebærer, at frakendelse kan ske, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere afgørelser inden for en periode på 2 år. Hermed anses bestemmelsen at indeholde den nødvendige effektivitet samtidig med, at hensynet til udlejernes retssikkerhed er varetaget.

Forslaget bygger på, at lejeren indberetter tilfælde af en ejers manglende efterlevelse af en afgørelse til huslejenævnet. Nævnet videregiver indberetningerne til Grundejerns Investeringsfond, som registrerer samtlige indberetninger fra alle nævn i hele landet. Når Grundejerns Investeringsfond har modtaget indberetning om manglende efterlevelse i 3 tilfælde for den samme ejer, meddeler fonden dette til de involverede huslejenævn. Nævnene indgiver herefter, såfremt der er grundlag herfor, anmodning til anklagemyndigheden om at rejse sag om frakendelse.

Ad 2. Tvangsudførelse ved Grundejerns Investeringsfond

Regeringen finder, at det er rimeligt at kunne skride ind over for udlejere, som gentagne gange undlader at iagttage et huslejenævns frister for udførelse af vedligeholdelsesarbejder med den virkning, at Grundejerns Investeringsfond tilkaldes for at udføre arbejderne.

Det foreslås derfor, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at denne kan anvendes

des over for den udlejer, som i 3 tilfælde inden for en 10-årig periode har undladt at iagttage nævnets frist med den virkning, at arbejderne er blevet udført af Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond registrerer de tilfælde, hvor fonden har udført arbejder for ejers regning. Hvis fonden konstaterer, at en ejer 3 gange inden for en tiårig periode har fået udført arbejder, gives der oplysning herom til de involverede huslejenævn. Ved nævnene undersøges det, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er overholdt. Er betingelserne overholdt, indgiver huslejenævnene politianmeldelse.

Ad 3. Udvidelse af tvangsadministrationsordningen til også at omfatte ejere af flere udlejede enfamiliehuse

I de senere år er der set en ny type boligudlejningsvirksomhed, hvor enfamiliehuse opkøbes

med det formål at drive udlejning af disse boliger. Sådanne udlejere er ikke omfattet af den gældende frakendelsesordning, da den enkelte ejendom ikke opfylder kravet om mindst 2 udlejede boliger.

Denne form for udlejning må i dag anses at have karakter af erhvervsmæssig og professionel boligudlejning, og det foreslås derfor, at frakendelsesordningen udvides til at omfatte alle ejere med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder, uanset om de ligger i samme eller i flere ejendomme.

Lovforslaget skønnes ikke at resultere i offentlige merudgifter.

Det foreslås, at lovændringen træder i kraft 1. juni 2005

Med disse bemærkninger skal jeg indstille lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.