

Lovforslag nr. L 258. Fremsat den 7. maj 1997 af Villy Søvndal (SF), Aage Frandsen (SF), Steen Gade (SF) og Kristen Touborg (SF)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje

(Autorisation af ejendomsadministrator)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 837 af 20. september 1996, som ændret ved § 3 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og ved § 1 i lov nr. 230 af 2. april 1997 foretages følgende ændringer:

1. § 113 a, stk. 1, 1. pkt. affattes således:

»En ejer eller en person, herunder juridisk person, der administrerer en ejendom med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder, kan ved dom miste retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, og ejeren kan tillige ved dom miste retten til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder.«

2. I § 113 a, stk. 2, indsættes efter »en ejer« ordene »eller en administrator«.

3. I § 113 a, stk. 2, udgår ordene »gentagne gange«.

4. I § 113 a, stk. 3, indsættes efter »en ejer« ordene »eller en administrator«.

5. I § 113 a, stk. 3, udgår i nr. 1, 2 og 3 ordene »to gange«.

6. I § 113 a, stk. 3, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

»4) har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for en eller flere af ejendommens lejere.«

Ny paragraf

7. Efter § 113 b indsættes i *kapitel XVIII A* som ny paragraf:

»§ 01. Når en administrator er dømt efter § 113 a, skal boligministeren have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.«

Ny paragraf

8. Efter § 113 b indsættes i *kapitel XVIII A* som ny paragraf:

»§ 02. Enhver person, herunder juridisk person, der administrerer udlejningsejendomme med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder, skal have autorisation hertil, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på personer, der administrerer ejendomme, som ifølge tingbogen er personligt ejet af den pågældende.

Stk. 3. Autorisation meddeles af boligministeren, som tillige fører register over meddelte autorisationer.

Stk. 4. Er en administrator frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme efter § 113 a, stk. 1, tilbagekalder boligministeren den meddelte autorisation. Boligministeren kan herudover fastsætte nærmere regler om fratagelse og bortfald af autorisation.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter endvidere nærmere regler for meddelelse af autorisation, herunder om, hvilken dokumenteret viden der er en betingelse for meddelelse af autorisation, om gebyr samt om administration af autorisationsordningen.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 1997. Dog fastsætter boligministeren tidspunktet for ikrafttræden af § 1, nr. 8.

Stk. 2. § 1, nr. 8, har virkning for administrationsaftaler, der er indgået efter boligministerens fastsættelse af ikrafttrædelsestidspunktet efter stk. 1.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Med lovforslaget indføres det, at alle, der administrerer eller agter at administrere andre ejeres udlejningsejendomme, skal autoriseres. Autorisationen foreslås indført for samme gruppe ejendomme, som er omfattet af lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Autorisation findes nødvendig, idet der gennem mange år er konstateret alvorlige problemer med at få efterlevet lejelovgivningen i praksis. En væsentlig del af disse problemer kan henføres til en række ejendomsadministratorer, der kan betegnes som uefterrettelige og/eller ukvalificerede til det administrationsarbejde, de har påtaget sig.

Problemstillingen er tidligere søgt afhjulpet med indførelsen af bestemmelserne i kapitel XVIII A, men dette har - i sin nuværende form - vist sig at have aldeles ubetydelig effekt. At der fortsat er betydelige problemer, illustreres eksempelvis af Københavns Grundejerforenings blad Huset, februar 1997, hvor der på side 18 og 19 introduceres begrebet »kompetencegivende uddannelse« for ejendomsadministratorer, ligesom der beskrives og tilbydes et sådant uddannelsesforløb.

Lovforslaget indeholder endvidere en effektivisering af de nuværende regler i kapitel XVIII A om »Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme«.

For det første udvides bestemmelserne fra kun at omfatte ejers egenadministration til også at omfatte fremmed administration af udlejningsejendomme.

For det andet slettes kravene om »gentagne« eller »to gange« med hensyn til de i bestemmelserne anførte eksempler på lovovertrædelser/straffidømmelser. Det findes fuldt ud tilstrækkeligt at fastholde lovbestemmelsen om, at der skal være tale om »grov tilsidesættelse«, før retten kan gå ind og overveje fradømmelse af administrationsret.

For det tredje indføres en adgang for domstolene til også at kunne fradømme administrationsret, når det kan konstateres godtgjort, at administrator har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for beboere.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 2, 4 og 7

Det foreslås, at personer, selskaber m.v., som beskæftiger sig med administration af udlejningsejendomme med mere end 2 udlejede beboelseslejligheder, sidestilles med ejere med hensyn til muligheden for at miste retten til at administrere udlejningsejendomme. Frakendelse kan ske efter reglerne i § 113 a, stk. 2 og 3. Der henvises endvidere til bemærkningerne under nr. 6.

Til nr. 3 og 5

Det foreslås, at tilsidesættelse af lejelovgivningen blot skal ske en gang og ikke »gentagne gange« for, at frakendelse af administrationsretten kan finde sted. Det samme gælder idømmelse af bøde eller anden straf eller at være underlagt tvungen administration, som efter lovforslaget blot skal finde sted en og ikke »to gange«.

Til nr. 6

Det foreslås, at der indføres en adgang for domstolene til også at kunne fradømme retten til administration, når retten finder det godtgjort, at administrator har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for beboere.

Til nr. 8

Det foreslås, at der indføres en autorisationsordning omfattende enhver, der administrerer udlejningsejendomme med mere end 2 udlejede beboelseslejligheder, og som ikke i henhold til tingbogen er ejer af ejendommen.

Det foreslås endvidere, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse og fratagelse af autorisationen m.v. Fastsættelse af disse regler bør ske efter forhandling med landsdækkende lejer- og udlejerorganisationer, ligesom brancheforeninger, advokater, revisorer m.v. bør inddrages i disse forhandlinger.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juni 1997, idet dog ikrafttrædelsen af autorisationsordningen fastsættes af boligministeren. Som bemærket under bemærkningerne til nr. 8 bør der føres en række forhandlinger, inden de endelige regler vedrøren-

de autorisationen endeligt kan fastsættes, hvorfor den foreslåede adgang for boligministeren til at fastsætte ikrafttrædelsestidspunktet findes mest hensigtsmæssig.

Det foreslås endvidere, at autorisationsordningen alene skal gælde for administrationsaftaler, som indgås efter ordningens ikrafttræden.

Skriftlig fremsættelse

Villy Søvnald (SF):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje. (Autorisation af ejendomsadministrator).

(Lovforslag nr. L 258).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.