



SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Ministeren
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Dato: **01 MRS. 2005**

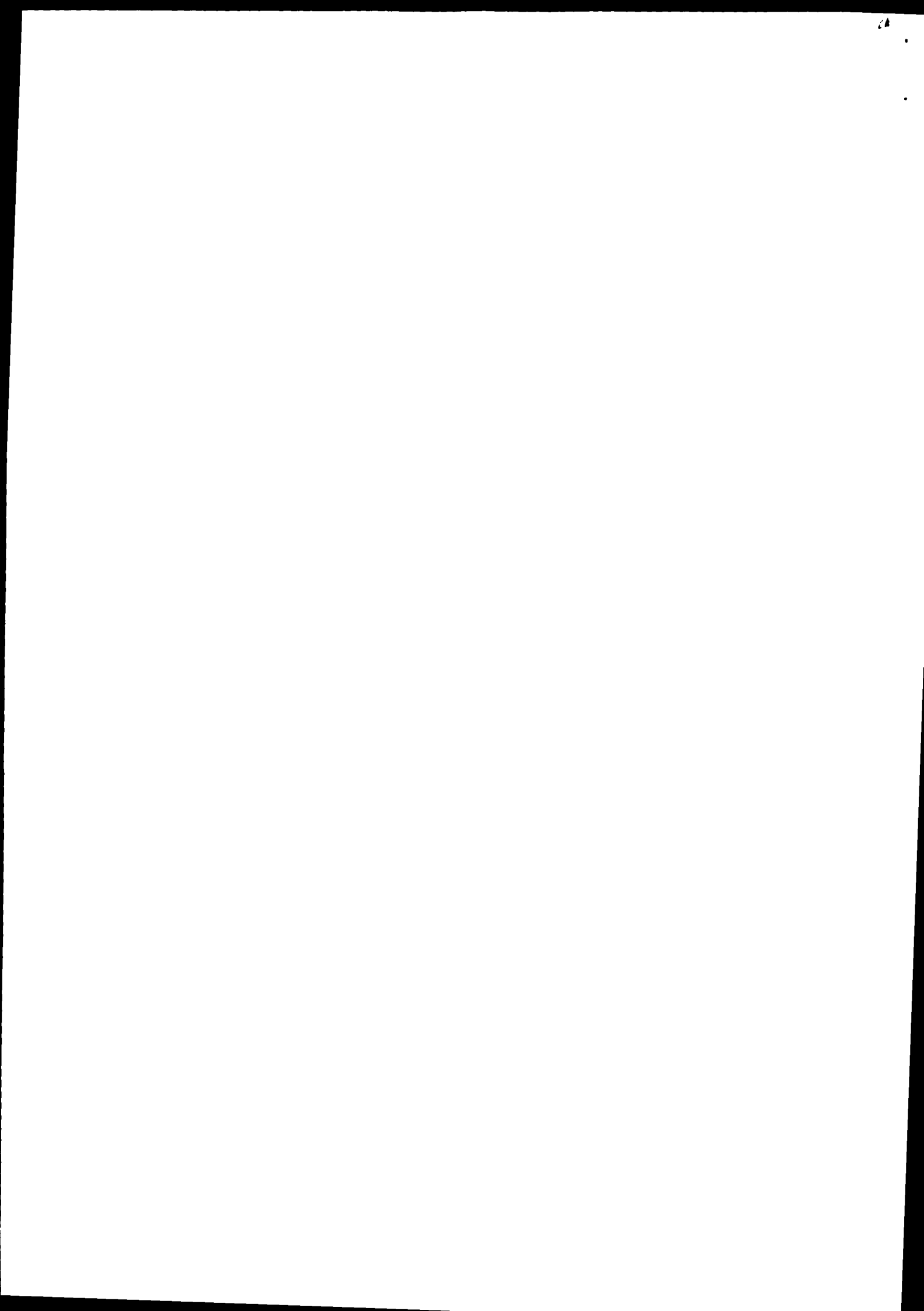
J.nr. 81-287

Til Boligudvalgets orientering sendes hermed – i 5 eksemplarer - hørings-
svar vedrørende **forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af
almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene**
(Skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlej-
ningsejendomme)

Der vedlægges notat med bemærkninger til høringssvarene.

Med venlig hilsen

Eva Kjer Hansen



10. februar 2005

Høringsnotat vedrørende
forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og
lov om midlertidig regulering af boligforholdene
(skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejnings-
ejendomme)

1. Indledning

Lovudkastet har i perioden 8.-20. december 2004 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder:

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.

Af disse har Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentationen, Boligselskabernes Landsforening, Advokatrådet, Domstolsstyrelsen og Københavns Kommune meddelt, at man ingen bemærkninger har.

Der er ikke indkommet høringssvar fra Amtsrådsforeningen, Bornholms Regionskommune, Den Danske Dommerforening, Finansministeriet, Frederiksberg Kommune, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret, Statsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

2. Generelle holdninger til lovforslaget

Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Danmarks Lejerforeninger og BOSAM kan principielt tilslutte sig formålet med forslaget, men har dog alle en række indvendinger.

3. Bemærkninger vedrørende retssikkerhed

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at frakendelse er en meget vidtgående sanktion i forhold til manglende overholdelse af afgørelser fra huslejenævne, da retssikkerheden ved nævne er dårligere end ved domstolene. Under henvisning til retsplejerådets betænkning (1401/2001) om reform af den civile retspleje finder foreningen det betænkeligt at sidestille nævnskendelser med domstolsafgørelser. Der anføres desuden at være en betydelig risiko for, at ejere frakendes administrationsretten på grundlag af huslejenævnsafgørelser, der efterfølgende viser sig at være ugyldige. På baggrund af disse overordnede

betænkeligheder kræver foreningen, at Retsplejerådet høres over lovforslaget. Endvidere findes Straffelovsrådet tillige at skulle høres p.g.a. den manglende mulighed for at prøve overtrædelsens væsentlighed. Foreningen hævder generelt, at den foreslåede stramning af frakendelsesordningen ikke indeholder de fornødne retssikkerhedsgarantier. Foreningen påpeger endvidere forskellige forhold, som efter foreningens opfattelse gør, at huslejenævnenes afgørelser ikke egner sig til at udgøre grundlaget for frakendelse af administrationsretten. Der peges således på

- at domstolene ikke har haft mulighed for at pådømme sager, hvor huslejenævnet har pålagt en ejer bestemte pligter,
- at nævnens afgørelser ofte fremstår uklare,
- at nævnene tiltager sig kompetence, som ikke følger af lovgivningen, og
- at nævnene ikke nødvendigvis får kendskab til udfaldet af afgørelser, som ankes til domstolene.

Huslejenævns- og beboerklagenævnsforeningen foreslår, at det pålægges domstolene at fremsende afgørelse i sager, som tidligere har været afgjort i huslejenævnet.

Kommentar:

Huslejenævnene udgør efter den gældende ordning på lejelovgivningens område i langt de fleste tilfælde 1. instans i behandlingen af tvister efter lovgivningen. Hensigten med ordningen er at sikre, at parterne i lejeforhold hurtigt, nemt og billigt kan få afgjort tvister. Af hensyn til tilliden til huslejenævnsafgørelser må manglende overholdelse derfor anses at være alvorligt. Hvis en part finder, at nævnets afgørelse ikke er korrekt, kan anke indbringes for boligretten og evt. videre i retssystemet. Ankeinstansens afgørelse vil være den endelige afgørelse. Der er dermed ikke tale om at sidestille nævnsafgørelser med domstolsafgørelser.

Hvis en ejer er af den opfattelse, at en afgørelse fra huslejenævnet er ugyldig, vil en sådan indsigelse kunne rejses under en frakendelsessag. Ejeren vil ligeledes kunne anke nævnsafgørelsen med denne begrundelse. Hvis der verserer en ankesag om en nævnsafgørelses gyldighed, er huslejenævnsafgørelsen endnu ikke endelig, og vil derfor ikke kunne begrunde frakendelse.

Socialministeriet finder ikke, at der er grundlag for at inddrage hverken Retsplejerådet eller Straffelovsrådet. Ju stitsministeriet er enig i denne vurdering. Med hensyn til væsentlighedsvurderingen henvises til, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det vil indgå i behandlingen af en sag om frakendelse at vurdere proportionaliteten imellem overtrædelse og sanktion.

Over for synspunktet om den manglende retssikkerhed skal det bemærkes, at ejeren i alle tilfælde har mulighed for at få prøvet de enkelte huslejenævnsafgørelser ved domstolene og dermed opnå de retssikkerhedsgarantier, der ligger heri, inden en sag om frakendelse indledes. Hvis en sag om frakendelse rejses,

træffes afgørelsen af domstolene med de retssikkerhedsgarantier, en sådan domstolsprøvelse indebærer.

Ejere har i alle tilfælde mulighed for at få prøvet en afgørelse fra huslejenævnet, som ejeren finder ikke er korrekt. Vælger ejeren i en sådan situation at undlade at anke afgørelsen, må ejeren selvsagt i stedet efterleve den. Det samme gælder for upåankede domstolsafgørelser, som en af parterne finder er forkert.

Hvis et huslejenævns afgørelse er uklar, må dette blandt andre elementer indgå i proportionalitets-vurderingen. En huslejenævnsafgørelse må bl.a. fortolkes i overensstemmelse med dens klarhed, således at den ikke fortolkes mere vidtgående end formuleringen giver grundlag for.

Afgørelsens klarhed får tillige betydning allerede ved huslejenævnets vurdering af, om afgørelsen er efterlevet, idet denne vurdering må tage udgangspunkt i en konkret vurdering af ejerens opfyldelsesbestræbelser i forhold til afgørelsens indhold.

Hvis en ejer vurderer, at nævnet har truffet afgørelse uden for sin kompetence, har ejeren mulighed for at anke og dermed søge afgørelsen ændret. Det samme princip gælder ved domstolene.

Der søges indført en ordning, hvorefter domstolene skal formidle afgørelser, som tidligere har været behandlet i et huslejenævnet, til huslejenævnet. Domstolsstyrelsen har oplyst, at en sådan ordning må antages at kunne etableres ved en aftale. Som forudsætning for en sådan aftale skal det dog nærmere vurderes, hvor meget merarbejde en sådan ordning vil påføre domstolene. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger foreslår, at reglerne om rettighedsfrakendelse indrettes således, at sager om rettighedsfrakendelse ikke skal føres i strafferetsplejens former, og at huslejenævnene skal kunne rejse en sag om rettighedsfrakendelse ved domstolene uden politiets indblanding.

Kommentar:

Ved en lovændring i 1994 blev det præciseret, at sager om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme føres i strafferetsplejens former ved anklagemyndighedens foranstaltning i overensstemmelse med bestemmelserne i retsplejelovens fjerde bog med de retssikkerhedsgarantier, dette indebærer.

Det vil efter ministeriets opfattelse være en urimelig forringelse af en ejers retsstilling, hvis en sag om en så indgribende sanktion som rettighedsfrakendelse skulle indbringes og føres for domstolene uden politiets ekspertise og erfaring fra sager af sammenlignelig karakter, herunder i forbindelse med sagens efterforskning.

Bemærkningerne giver dermed ikke anledning til forslag om ændringer.

4. Bemærkninger vedrørende frakendelsesgrundlaget, herunder om proportionalitetsvurderingen (forholdet imellem overtrædelse og sanktion)

Ejendomsforeningen Danmark påpeger, at sanktionerne bør kunne afpasses efter virkningen af den manglende overholdelse for den enkelte lejer. Samtidig gøres gældende, at ordningen bør suppleres med nogle mindre indgribende sanktioner så som advarsel, bøde, tvangsbøde og irrettesættelse. Der peges endvidere på, at det forekommer problematisk, at en ejer kan miste administrationsretten til samtlige sine ejendomme, hvis frakendelsen beror på en enkelt "kværlantisk" beboerrepræsentation eller et mindre lejeretskyndigt huslejenævn. Det samme gælder, når det for ejendomme, der ejes i sameje, får virkning for den ene ejer, når den anden ejer overtræder huslejenævnsafgørelser.

Kommentar.

Det bemærkes, at frakendelse kan ske for 1 til 5 år ad gangen. Der ligger heri en mulighed for domstolene til at foretage en sådan tilpasning som udtryk for en vurdering af proportionaliteten. Det er opfattelsen, at der vil være risiko for, at sådanne mindre indgribende sanktioner vil kunne udvande ordningen. Endvidere må det lægges til grund, at ejeren på dette tidspunkt har fået adskillige advarsler herunder i kraft af 3 tabte sager ved huslejenævnet m.v., som ejeren har valgt ikke at rette sig efter. Endvidere bemærkes, at hensigten med frakendelsesordningen er at forhindre, at ejere inden for en nærmere fastsat periode kan fortsætte med at administrere udlejningsejendomme på en måde, som gentagne gange er i strid med lovgivningen. Hensigten er således ikke, at den enkelte ejendom sættes under tvangsadministration, men at den pågældende ejer generelt fratages retten til at administrere udlejningsejendomme.

Med hensyn til sameje om udlejningsejendomme er der ved en sådan konstruktion både fordele og ulemper, som må tages i betragtning, når en sådan konstruktion etableres. En af ulemperne er, at handlinger fra en medejerers side kan få hæftelsesmæssige konsekvenser for de øvrige medejere.

Det vil blive tydeliggjort i bemærkningerne til lovforslaget, at forudsætningen for at andre medejere kan frakendes administrationsretten er, at de indgår som ejer i alle de tre afgørelser, en medejer ikke har overholdt. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger foreslår, at den manglende efterlevelse af afgørelser skal have medført økonomisk eller sundhedsmæssig risiko for lejeren eller i det mindste have indebåret væsentlige mangler/overtrædelser. Endvidere foreslås, at der skal være tale om manglende efterlevelse af bestemte sagstyper eller et antal på 5 afgørelser j.f. B 112. Endelig foreslås, at frakendelse ikke skal kunne ske, hvis efterlevelse f.eks. er sket inden sagen overgives til retten.

Lejernes LO finder, at 2 års grænsen, som den er foreslået i lejelovens § 113, stk. 3, nr. 4, skal udvides til 4 år. *Danmarks Lejerforeninger* foreslår, at grænsen forlænges fra 2 år til 10 år.

Kommentarer:

Det har ikke været hensigten, at begrænse den foreslåede stramning af frakendelsesordningen til kun at omfatte forhold vedrørende økonomisk og sundhedsmæssig risiko for lejeren. Sådanne forhold kan indgå i vurderingen i forbindelse med en sag om frakendelse. Ligeledes vil væsentligheden indgå i proportionalitetsvurderingen. Der findes derfor ikke at være behov for en bagatelgrænse.

Der findes ikke grundlag for at fastsætte bestemte typer af huslejenævnsafgørelser, som overtrædelserne skal vedrøre. Dette ville indebære, at visse typer af afgørelser er mere acceptable at overtræde end andre. Forslaget tager udgangspunkt i, at den manglende efterlevelse i sig selv er uacceptabel.

Antallet af ikke-efterlevede afgørelser, som kan medføre frakendelse, og perioden for disse kan ikke fastsættes efter objektive kriterier, men må fastsættes ud fra en vurdering af den ønskede effekt af ordningen. På denne baggrund vurderes, at 3 ikke-efterlevede afgørelser inden for en periode på 2 år vil være passende.

Ordningen vurderes at indeholde de fornødne frister. Det findes ikke begrundet at foretage en yderligere udskydelse af disse frister, når en endelig afgørelse ikke er efterlevet. Hvis der er særlige forhold, som har forårsaget den manglende efterlevelse, vil dette kunne indgå i den proportionalitetsvurdering, der anlægges af retten.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger stiller flere konkrete spørgsmål til forholdet imellem lejelovens § 113 a, stk. 2, (generalklausulen) og de foreslåede ændringer (udvidelser) af stk. 3, der fastsætter de konkrete frakendelsesgrunde.

Kommentar:

Bestemmelsen i § 113 a, stk. 2, er en generalklausul, og bestemmelserne i de foreslåede stk. 3, nr. 4 og 5, er en udmøntning af stk. 2, således at huslejenævnene må anse betingelserne i stk. 2, for opfyldt, når gerningsindholdet i de foreslåede stk. 3 nr. 4 og 5, er opfyldt. Stk. 2, der indeholder generalklausulen, kan omfatte tilfælde, som ikke er nævnt i stk. 3, nr. 4 og 5, men har en tilsvarende karakter.

Bemærkningerne giver ikke anledning til forslag om ændringer.

BOSAM foreslår, at det kun er "endelige afgørelser" i de tilfælde, hvor ejeren får medhold i en ankesag, der medregnes fra tidspunktet for ankedommen. I andre tilfælde skal det være den oprindelige huslejenævnsafgørelses tidspunkt, der forholdes til. Hermed undgås, at ejeren kan anke en afgørelse med det for-

mål at udskyde tidspunktet for en 3. afgørelse til efter 2 år efter den første afgørelse.

Kommentar:

Forslaget vil indebære en situation, hvor ejeren risikerer frakendelse på grund af en anke, der tabes, idet ejeren hermed fortaber muligheden for at afhjælpe den manglende efterlevelse. Da dette reelt vil begrænse ejerens ret til anke, afvises forslaget. Det skal samtidig tages i betragtning, at den manglende efterlevelse, som konstateres i ankedommen, indgår i den "næste" 2 års-periode.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen ønsker oplyst, hvornår huslejenævnsafgørelser, hvori der ikke er fastsat en nærmere frist for efterlevelse, kan anses for ikke at være efterlevet af ejeren. Endvidere bør det fremgå af bemærkningerne, at nævnene i afgørelser om lejefastsættelse skal være opmærksomme på at fastsætte et tidspunkt for, hvornår den i afgørelsen fastsatte leje skulle have været opkrævet fra. Foreningen gør tillige opmærksom på, at fordi delvis ikke-efterlevelse af en huslejenævnsafgørelse kan indgå i en sag om rettighedsfrakendelse, er det vigtigt, at nævnene gør ejerne opmærksom, hvad der kræves for at opfylde afgørelsen i sin helhed, herunder rentekrav. Endelig ønskes det præciseret, hvornår flere sager vedrørende lejefastsættelse i samme ejendom skal betragtes som enten én eller flere sager.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at det er uklart, hvornår der er tale om en eller flere sager.

Kommentar:

Det bemærkes, at en afgørelse ifølge lovforslaget er endelig, når afgørelsen ikke er anket inden for de almindelige frister i boligreguleringsloven og retsplejeloven. For at en ejer skal kunne fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der maksimalt 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. Huslejenævn og domstole kan give ejeren 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 ejeren både skulle have siddet ankefristen og den i afgørelsen nærmere fastsatte frist overhørig, for at dennes adfærd kan medregnes i en sag om rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse.

Huslejenævn og domstole må fastsætte eventuelle frister i overensstemmelse med de særlige regler, der på visse områder er i lejelovgivningen. Det vil blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnene bør være opmærksomme på at fastsætte frister for efterlevelse af afgørelsen.

Det vil tillige blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnene skal være opmærksomme på at affatte deres afgørelser på en så tilpas konkret måde, at

parterne har forudsætninger for at gennemskue afgørelsens indhold og konsekvenser, og ejeren dermed har mulighed for at efterleve afgørelsen på en korrekt måde inden for fristen eller anke inden for fristen.

Det kan oplyses, at en huslejenævnsafgørelse skal være efterlevet i sin helhed, på det tidspunkt hvor afgørelsen bliver endelig. Heraf følger, at hvis der efter de gældende regler er truffet afgørelse om, at ejeren skal betale renter af det pengekrav, som afgørelsen vedrører, skal også renterne være betalt, når afgørelsen bliver endelig.

I de tilfælde, hvor en afgørelse kan anses at være delvist opfyldt, vil omfanget og betydningen af den del af afgørelsen, som ikke er opfyldt, kunne indgå i proportionalitetsvurderingen.

Det væsentlige ved vurderingen af, om der i relation til rettighedsfrakendelsesreglerne foreligger manglende efterlevelse af én eller flere afgørelser, er, om de forhold, som de endelige ikke-efterlevede afgørelser vedrører, i det væsentlige tager stilling til det samme materielle forhold. Det er vanskeligt at beskrive problemstillingen mere præcist, end det allerede er gjort i bemærkningerne. Dette beror på en konkret vurdering af de foreliggende omstændigheder ved de enkelte sager. Som ligeledes nævnt i bemærkningerne vil der som led i denne vurdering kunne lægges vægt på, om de ikke-efterlevede endelige afgørelser kunne være indbragt for nævnet mod kun at betale gebyret én gang.

Udover ovennævnte præciseringer giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

5. Bemærkninger vedrørende huslejenævnenes funktion i frakendelsesordningen

Ejendomsforeningen Danmark finder, at huslejenævnenes rolle i ordningen er uklar, herunder i forhold til at tage stilling til, om den enkelte afgørelse fra det pågældende nævn opfylder betingelserne for rettighedsfrakendelse, og hvilken virkning det har, hvis ét huslejenævn vurderer, at der konkret ikke er grundlag for, at den manglende efterlevelse af den pågældende afgørelse indgår i en sag om rettighedsfrakendelse.

Danmarks Lejerforeninger mener, at det er en urimelig favorisering af uefterrettelige ejere, at det i forbindelse med proceduren forud for en sag om rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, tilkommer det huslejenævn, der har truffet en eller flere af de afgørelser, som der er foretaget indberetning af, at vurdere, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er til stede for den eller de pågældende sager.

Københavns Byret anfører, at det ikke fremgår, hvilket huslejenævn der skal koordinere huslejenævnets vurdering af grundlaget for en frakendelsessag og indgive politianmeldelse.

Kommentar:

De vurderinger, som huslejenævnene skal foretage, inden der anmodes om, at en sag rejses, er ikke bindende for domstolens afgørelse af frakendelsessagen. Alle de momenter, som indgår i huslejenævnenes vurdering, kan domstolen frit tage under bedømmelse.

Hvis et huslejenævn vurderer, at afgørelse nr. 2 af 3 ikke opfylder betingelserne for frakendelse, vil der ikke kunne indgives anmodning til politiet om, at en sag rejses. Denne afgørelse vil således udgå af grundlaget for en senere vurdering af, om der er grundlag for at rejse en sag om rettighedsfrakendelse. Det vil blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnet underretter Grundejernes Investeringsfond herom. Grundejernes Investeringsfond fortsætter herefter med at have sag nr. 1 og 3 registreret som ikke-efterlevet for den pågældende ejer. Hvis en senere afgørelse ikke efterleves af ejeren, og der foretages indberetning herom til Grundejernes Investeringsfond, skal huslejenævnene underrettes på ny, hvis de endelige afgørelser 1, 3 og 4 ikke er efterlevet inden for 2 år. Huslejenævnene vil på ny skulle vurdere, om afgørelse nr. 4 sammen med afgørelse nr. 1 og 3 kan danne grundlag for en sag om frakendelse. Det ligger ikke i den foreslåede ordning, at huslejenævnene tilsammen skal foretage en vurdering af, om den manglende efterlevelse af tre afgørelser tilsammen har en sådan karakter, at frakendelse kan finde sted. Denne afgørelse træffes alene af domstolen.

Det ligger ikke i ordningen, at huslejenævnenes vurdering skal koordineres. Når Grundejernes Investeringsfond har meddelt, at der foreligger 3 ikke-efterlevede afgørelser, skal nævnene alene vurdere, om nævnets afgørelse(r) kan danne grundlag for en frakendelsessag. Huslejenævnene har hver for sig pligt til at indgive politianmeldelse, såfremt der er grundlag for det. Nævnene kan dog aftale indbyrdes, hvem der på alles vegne skal indgive politianmeldelsen.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger finder, at det bør præciseres, at huslejenævnet skal give ejeren meddelelse, hvis nævnet indberetter tilfælde af manglende efterlevelse af afgørelser til Grundejernes Investeringsfond, således at afhjulpne forhold ikke giver anledning til indberetning.

Kommentar:

Det følger af forvaltningslovgivningen, at nævnet skal meddele sådanne indberetninger til ejeren. Dette indebærer imidlertid ikke, at ejeren kan afværge en indberetning ved at foretage en afhjælpning efter fristens udløb. Når en endelig afgørelse ikke er efterlevet, kan der ikke efterfølgende rettes op på dette med den effekt, at afgørelsen udgår af grundlaget for en frakendelse.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Grundejernes Investeringsfond påpeger, at fonden bør have entydige oplysninger om ejeren af en ejendom, som gør det muligt at identificere den pågældende ejer og dennes ejendomme. Sådanne oplysninger er en forudsætning for at

fonden kan give meddelelse til huslejenævnet, når der for samme ejer foreligger det fornødne antal ikke-efterlevede afgørelser eller GI-arbejder.

Huslejenævn- og Beboerklagenævnforeningen ønsker fremhævet i bemærkningerne, at det på baggrund af nævnsafgørelser skal være muligt at identificere ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører.

Kommentar:

Til brug for huslejenævnets behandling af en konkret sag kan der efter de gældende regler indhentes oplysninger, der er egnet til en entydig identifikation af den ejer, som sagen vedrører. Det præciseres i bemærkningerne, at nævnene skal oplyse Grundejernes Investeringsfond om samtlige ejere og deres CPR-nr. eller CVR-nr. for den enkelte ejendom, når der foretages indberetning til fonden om en endelig afgørelse, der ikke er blevet efterlevet. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Huslejenævn- og beboerklagenævnforeningen ønsker oplyst, hvordan et huslejenavn skal forholde sig til en situation, hvor der fra andre end den lejer, der har været part i en endelig ikke-efterlevet afgørelse, sker indberetning til huslejenævnet om den manglende efterlevelse af afgørelsen, og huslejenævnet er bekendt med, at lejeren, der har været part, ikke ønsker at der skal ske indberetning. Endvidere ønskes det oplyst, om det ikke i sager om manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser ville være mere hensigtsmæssigt at foretage indberetning til Grundejernes Investeringsfond, i stedet for at involvere et huslejenavn som mellemed. Spørgsmålet affødes af, at huslejenævnet i denne sammenhæng ikke skal forholde sig til indberetningen ud over at videresende til Grundejernes Investeringsfond.

Det ønskes i denne sammenhæng oplyst, om huslejenævnets videregivelse af oplysninger er foreneligt med persondataloven.

Kommentar:

Det kan oplyses, at alle kan foretage indberetning af ikke-efterlevede endelige afgørelser til huslejenævnet, herunder f.eks. lejerforeninger. Det kan i den beskrevne situation ikke tillægges betydning ved huslejenævnet, om lejeren, der har været part i den ikke-efterlevede afgørelse, ønsker, at der skal indberetning eller ej.

Grundejernes Investeringsfond indgår i indberetningsproceduren af hensyn til varetagelsen af det landsdækkende koordinationsbehov, der er i denne sammenhæng. Det er valgt at involvere huslejenævnene i forbindelse med indberetningen af ikke-efterlevede huslejenævnsafgørelser af hensyn til lejerne. Det er opfattelsen, at lejerne i langt højere grad kender huslejenævnene, end Grundejernes Investeringsfond. Dette gælder ikke mindst, fordi lejerne i forbindelse med den huslejenævns sag, der ligger til grund for indberetningen, har

været i kontakt med nævnet. Huslejenævnet er derfor et naturligt sted at rette henvendelse til, når der foreligger en situation, hvor afgørelsen ikke efterleves.

Det forudsættes, at såvel huslejenævn som Grundejernes Investeringsfond opfylder deres forpligtelser efter lovforslaget i overensstemmelse med persondatalovens regler. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Persondatalovens regler skal påses, når der foretages behandling af personoplysninger, som helt eller delvist sker ved elektronisk databehandling. Der henvises generelt til følgende af datatilsynets vejledninger:

Retssikkerhedsvejledningen (vejl. nr. 126 af 10. juli 2000).

Sikkerhedsvejledningen (vejl. nr. 37 af 2. april 2001).

Vejledning om anmeldelse (vejl. nr. 125 af 10. juli 2000)

samt Datatilsynets publikation fra juli 2000 om persondataloven.

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.

Udlejere, der er etableret som juridiske personer, er ikke beskyttet af persondatalovens regler i denne sammenhæng.

Udover ovennævnte præcisering giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

6. Bemærkninger vedrørende Grundejernes Investeringsfonds overtagelse af administrationen efter frakendte ejere

Ejendomsforeningen Danmark rejser en række spørgsmål vedrørende den situation, at administrationen af de udlejningsejendomme, som tilhører en ejer, der er frakendt administrationsretten, overlades til Grundejernes Investeringsfond eller til en tredjemand efter Grundejernes Investeringsfonds beslutning. Der

spørges således til, hvorledes administrationen skal udøves i frakendelsesperioden.

Grundejernes Investeringsfond finder ikke, at der er et fyldestgørende grundlag for at udøve administrationen af ejendomme tilhørende en ejer, som er frakendt administrationsretten.

Kommentar:

Det bemærkes, at de rejste spørgsmål ikke knytter sig til en foreslået ændring, idet ordningen altid har indebåret, at Grundejernes Investeringsfond skulle overtage administrationen efter ejere, som var frakendt retten til at administrere. Den foreslåede ændring indebærer alene, at Grundejernes Investeringsfond kan overlade administrationen til en administrator. Baggrunden for forslaget er at sikre Grundejernes Investeringsfond imod at fonden belastes af et større administrationsarbejde.

Om selve administrationen er der ikke foreslået ændringer. Den frakendte ejer kan ikke beskæftige sig med administration af udlejningsejendomme overhovedet. Dette indebærer, at Grundejernes Investeringsfond eller en administrator efter fondens valg overtager den fulde administration. Fonden eller administratoren overtager således kompetencen i samtlige relationer af ejendommens administration.

Det må forventes, at administrationen sker inden for rammerne af sædvanlig god administrationsskik.

I det omfang, der opstår likviditetsproblemer, vil dette i værste fald kunne medføre, at ejendommene begæres tvangsrealiseret.

En administrator såvel som Grundejernes Investeringsfond vil kunne ifalde et ansvar, hvis administrationen er udført mangelfuldt.

Der indsættes en bemyndigelsesbestemmelse i lovforslaget, hvorefter der i en bekendtgørelse efter drøftelse med Grundejernes Investeringsfond fastsættes nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger foreslår, at ejeren skal have ret til at anvise en administrator, som overtager administrationen efter den frakendte ejer, medmindre Grundejernes Investeringsfond anfører særlige grunde til at afvise forslaget.

BOSAM foreslår, at Grundejernes Investeringsfond kun *undtagelsesvist* skal kunne overlade administrationen af ejendomme, hvor ejeren er frakendt administrationsretten, til en administrator.

Kommentar:

Hensigten med forslaget om, at Grundejernes Investeringsfond kan overlade administrationen til en administrator, er at give fonden mulighed for at begrænse omfanget af den administration, som påhviler fonden, idet ejendomsadministration ikke er et væsentligt arbejdsområde for fonden.

Der er intet til hinder for, at det kan ske efter drøftelse med ejeren. Men det findes ikke rimeligt, at det er Grundejernes Investeringsfond, der skal godtgøre, at den af ejeren foreslåede administrator ikke kan accepteres.

Hvis fonden overlader administrationen til en administrator, vil fonden skulle holde sig orienteret om administratorens virksomhed og efter omstændighederne tilbagekalde administrationsaftalen, hvis administratoren ikke overholder lovgivningen. Hermed sikres hensigten med frakendelsen.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

7. Bemærkninger vedrørende frakendelsesordningens område

Lejernes LO foreslår, at frakendelsesordningen udvides til også at omfatte en ejer af en ejendom med mindre end 2 udlejede beboelseslejligheder.

Kommentar:

Den gældende ordning har sigtet på erhvervsmæssig udlejning. Da erhvervsmæssig udlejning hidtil i alt væsentligt er sket ved udlejning af lejligheder i egentlige udlejningsejendomme med flere boliger, har ordningen hidtil omfattet udlejningsejendomme med 2 eller flere beboelseslejligheder. I de senere år synes nogle udlejere imidlertid at have specialiseret sig i opkøb og efterfølgende udlejning af enfamiliehuse af ringe kvalitet. Der er her tale om en udlejningsform, som i sit erhvervsmæssige sigte ikke adskiller sig fra den traditionelle udlejning af boliger i ejendomme med 2 eller flere boliger. Som det blandt andet er blevet påpeget i den offentlige debat forekommer det derfor rimeligt at sidestille de to udlejningsformer, således at erhvervsmæssig udlejning af 2 eller flere enfamiliehuse fremover kommer til at følge samme regler som udlejning af etageejendomme med 2 eller flere lejligheder i relation til frakendelsesordningen.

Det er på denne baggrund besluttet, at ændre lovforslaget til også at omfatte et forslag om at udvide ordningen, således at ejere af flere udlejede enfamiliehuse fremover vil kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme.

Lejernes LO finder det utilfredsstillende, at ejendomsadministratorer ikke kan frakendes retten til at administrere boliger på samme måde, som det kan ske for ejere af boligudlejningsejendomme.

BOSAM foreslår, at administratorer, uanset det i lovforslaget anførte, også skal kunne frakendes administrationsretten i kraft af regler om medvirken.

Kommentar:

Ministeriet har i forbindelse med vurderingen af, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at lade ejendomsadministratorer være omfattet af frakendelsesordningen lagt vægt på følgende:

Administratoren er ikke part i aftaleforholdet med lejerer, og er derfor heller ikke part i huslejenævnsager. Det er således ikke i administratoren, som ikke efterlever en huslejenævnsafgørelse, og Grundejernes Investeringsfond udfører arbejder for ejeren og ikke for administratoren.

De foreslåede stramme regler for frakendelse af administrationsretten overfor ejere vil indirekte få virkning for administratoren. Ejere må antages at blive mere kritiske ved valg af administrator, fordi en dårlig administrator vil indebære risiko for, at ejeren frakendes administrationsretten.

Frakendes en ejer administrationsretten på grund af administratorens handlinger, får frakendelsen tillige virkning for administratoren, da ejeren samtidig mister retten til selv at bestemme, hvem der fremover skal administrere dennes ejendomme.

Endelig vil straffelovens regler om rettighedsfrakendelse kunne bringes i anvendelse i forhold til uefterrettelige administratoren, som idømmes straf for forhold, der relaterer sig udøvelsen af administratørhvervet.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

8. Bemærkninger vedrørende huslejenævnsafgørelseres retskraft

Lejernes LO ønsker det præciseret, at de endelige ikke efterlevede afgørelser, der kan indgå i en sag om rettighedsfrakendelse, både kan være truffet af et huslejenævn og af en domstol. Endvidere foreslås, at det bør indgå i lovforslaget, at nævnsafgørelser om fastsættelse af lejen ikke alene skal have virkning for den lejer, som afgørelsen er truffet i forhold til, men at ejer også skal være bundet af afgørelsen i forbindelse med genudlejning.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen ønsker præciseret i bemærkningerne, om et ejerskifte, som finder sted på et tidspunkt, hvor der foreligger en ikke-efterlevet endelig huslejenævnsafgørelse (manglende overholdelse fra den hidtidige ejers side), kan medføre, at den ikke-efterlevede afgørelse indgår i grundlaget for rettighedsfrakendelse af den ny ejer efter bestemmelsen, som den er affattet i den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4. Det ønskes tillige oplyst, hvordan et huslejenævn skal forholde sig i en situation, hvor det modtager indberetning om en ejers manglende efterlevelse af et vedligeholdelsespåbud, men hvor lejerer er fraflyttet lejemålet, inden afgørelsen er blevet endelig. Det oplyses, at et vedligeholdelsespåbud i tilknytning til et lejemål i praksis anses for bortfaldet, når lejerer fraflytter. Det ønskes endvidere bekræftet, at hvis en ejer i forbindelse med genudlejning fastsætter lejen på en måde, der ikke er i overensstemmelse med tidligere huslejenævnsafgørelse, vil denne handling ikke

kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4 i lejeloven.

Kommentar:

Det følger efter ministeriets opfattelse allerede af de gældende regler om rettighedsfrakendelse, at en ejendomsejer alene kan rettighedsfrakendes på baggrund af dennes egne forsømmelser, herunder manglende overholdelse af huslejenævnsafgørelser. En ny ejer vil dog i forhold til lejerens være forpligtet af den endelige huslejenævnsafgørelse.

I relation til rettighedsfrakendelsesreglerne vil en ny ejer imidlertid også kunne blive forpligtet af en huslejenævnsafgørelse, som den gamle ejer har været part i, hvis ejerskiftet sker i perioden mellem tidspunktet for huslejenævnsafgørelsen, og det tidspunkt, hvor afgørelsen bliver endelig. I dette tilfælde har den ny ejer selv mulighed for at tage stilling til, om afgørelsen skal efterleves eller ej.

Når en lejer fraflytter inden et vedligeholdelsespåbud bliver endeligt, bortfalder det. Dermed er ejers forudsætning for at efterleve afgørelsen faldet bort, inden afgørelsen er blevet endelig, og der er derfor ikke grundlag for at konstatere, om der foreligger en ikke-efterlevet huslejenævnsafgørelse, som er blevet endelig. Efter ministeriets opfattelse opfylder en sådan huslejenævnsafgørelse derfor ikke betingelserne for at indgå som grundlag i en sag om rettighedsfrakendelse.

Afgørende for, om et vedligeholdelsespåbud falder bort, er, om den lejer, der har været part i den sag, der har udløst vedligeholdelsespåbuddet, fraflytter. Vedligeholdelsespåbuddet kan både vedrøre et enkelt lejemål eller ejendommen som helhed, fx taget. Hvis der er flere lejere, som har været parter i en sag, der har udløst et vedligeholdelsespåbud, og den ene af lejerne fraflytter, falder vedligeholdelsespåbuddet ikke bort for de øvrige lejere, der har været parter i sagen.

Efter ministeriets opfattelse forholder det sig i relation til de foreslåede rettighedsfrakendelsesregler anderledes, hvis den lejer, der har været part i en sag, som har udløst et vedligeholdelsespåbud, først flytter efter det tidspunkt, hvor afgørelsen er blevet endelig. Den manglende efterlevelse vil kunne indgå som grundlag i en sag om rettighedsfrakendelse. Dette gælder efter ministeriets opfattelse, selv om ejerens forpligtelse til at efterleve afgørelsen senere falder bort. Det bemærkes, at ministeriet er bekendt med, at forpligtelsen til at efterleve vedligeholdelsespåbuddet både falder bort i forhold til den fraflyttende og den indflyttende lejer. Dette følger af de gældende regler. Med forslaget indføres der ikke ændringer i den retskraft, der efter de gældende regler er knyttet til huslejenævnsafgørelser, herunder at en tidligere huslejenævnsafgørelse skal have virkning for en ny lejer.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

9. Øvrige bemærkninger

Lejernes LO ønsker medtaget i forslaget, at retten til at administrere udlejningsejendomme skal opnås ved autorisation.

Kommentar:

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget er hensigten at indføre nogle instrumenter, som er målrettet imod de få ejere, som systematisk og vertræder lejelovgivningens regler til stor skade for de lejere, som bor i en ejendom tilhørende en sådan ejer, og til skade for det store flertal af ejere, som administrerer i overensstemmelse med lovgivningen.

Set i det lys vil oprettelsen og driften af en autorisationsordning indebære etablering af et uforholdsmæssig omfattende bureaukratisk system, og en restriktion i forhold til den fri næring, som ikke står mål med de fordele, der ville kunne påpeges i tilknytning til en autorisationsordning.

Med de foreslåede stramminger af frakendelsesreglerne er der skabt gode forudsætninger for at kunne imødegå administration af boligudlejning i strid med gældende regler.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger foreslår, at der indføres en tilsvarende frakendelsesordning for almene udlejere.

Kommentar:

Efter almenboligloven har kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed en række kompetencer og reaktionsmuligheder overfor boligorganisationerne. Det er således allerede muligt for kommunalbestyrelsen at fratage boligorganisationen administrationen, hvilket også er sket i enkelte tilfælde.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at overvejelser om en udvidelse af frakendelsesordningen bør indgå i et samlet arbejde vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen, og henviser til, at det af bemærkningerne fremgår, at dette har været Socialministeriets intention.

Kommentar:

I forbindelse med behandlingen af B 112 (Folketingsåret 2003/04) tilkendegav regeringen og DF, at visse elementer i beslutningsforslaget bør indgå i det kommende forenklings- og moderniseringsarbejde dog således, at der senest i januar 2005 fremsættes forslag, som opfylder partiernes intention.

Bag denne tilkendegivelse ligger den opfattelse, at det som udgangspunkt vil være mest hensigtsmæssigt at medtage overvejelser om ændringer af frakendel-

sesordningen i et samlet forenkling- og moderniseringsforslag. På den anden side findes det ikke udelukket at gennemføre visse stramninger af ordningen, som et selvstændigt initiativ.

Da organisationernes forhandlinger om forenkling af lejelovgivningen desværre måtte opgives, og da Ejendomsforeningen Danmark iværksatte et større forenklingsprojekt, fandt regeringen det mest hensigtsmæssigt at udskyde fremsættelsen af et forslag om forenklinger af lejelovgivningen indtil videre. Regeringen finder det imidlertid af stor betydning at sætte ind overfor de ejere, som systematisk ikke overholder lovgivningen. Det er derfor opfattelsen, at dette vil kunne ske som et selvstændigt initiativ, idet frakendelsesordningen udgør et selvstændigt, sammenhængende regelsæt.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger anfører, at der bør tages hensyn til, om det er en ejer med mange lejemål eller med få lejemål. Det foreslås derfor, at det er retten til at administrere den pågældende ejendom, der mistes.

Kommentar:

En ordning, som relaterer antallet af manglende efterlevelser til antallet af ejers lejemål, vil gøre frakendelsesordningen uforholdsmæssig kompliceret og bureaukratisk, idet der vil skulle tages hensyn til en lang række faktorer, herunder løbende ændringer i størrelsen af den enkelte ejers boligportefølje. Da det samtidig er opfattelsen, at manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser i sig selv er en alvorlig forseelse, er ordningen ikke indrettet således.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

10. Ændringer af lovforslaget m.v., som følger af høringsvarene

Der er i dette notat givet tilsagn om følgende ændringer:

Ordningens område udvides til også at omfatte ejere af udlejede enfamiliehuse bortset fra ejere, der alene udlejer én enkelt ejendom indeholdende én enkelt udlejet bolig.

Der indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvori der efter drøftelse med Grundejernes Investeringsfond fastsættes nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt.

Det vil i lovforslaget blive præciseret:

- at huslejenævne bør være opmærksomme på at fastsætte frister for efterlevelse af afgørelsen,
- at huslejenævne skal være opmærksomme på at affatte deres afgørelser på en så tilpas konkret måde, at parterne har forudsætninger for at gennemskue afgørelsens indhold og konsekvenser, og ejeren dermed

har mulighed for at efterleve afgørelsen på en korrekt måde inden for fristen eller anke inden for fristen,

- at huslejenævnet skal underrette Grundejernes Investeringsfond, hvis nævnet vurderer, at en eller flere af 3 afgørelser inden for 10 år ikke opfylder betingelserne for frakendelse,
- at nævnene skal oplyse Grundejernes Investeringsfond om samtlige ejere og deres CPR-nr. eller CVR-nr. for den enkelte ejendom, når der foretages indberetning til fonden om en endelig afgørelse, der ikke er blevet efterlevet,
- at det forudsættes, at såvel huslejenævn som Grundejernes Investeringsfond opfylder deres forpligtelser efter lovforslaget i overensstemmelse med persondatalovens regler og,
- at det i bemærkningerne præciseres, at forudsætningen for at andre medejere kan frakendes administrationsretten er, at de indgår som ejer i alle de tre afgørelser, en medejer ikke har overholdt

Herudover er der givet tilsagn om at undersøge mulighederne for at indgå en aftale, der pålægger domstolene formidle domme, som tidligere har været behandlet i et huslejenævn, til huslejenævnet. Nærmere oplysninger til brug for aftalen indhentes.

