

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 8. april 2005

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-287

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 16. marts 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 2 (L 36).

Spørgsmål nr. 2:

”I lovforslaget lægges der op til, at udlejere med blot 2 enkeltstående udlejningsboliger, bliver omfattet af lovforslaget. Kan ministeren bekræfte, at lovforslag skal ses som en beskyttelse mod uefterrettelige udlejere i forhold til berørte lejere? Ministeren bedes redegøre for, hvorfor det ikke for en lejer er lige så urimeligt at blive udsat for den samme behandling fra en uefterrettelig udlejer, såfremt udlejeren kun udlejer en enkelt bolig.”

Svar:

Som det følger af bemærkningerne til L 36 er baggrunden for regeringens forslag om skærpelse af reglerne om rettighedsfrakendelse, at borgere og virksomheder, der handler uansvarligt og dermed belaster andre, skal mærke, at deres handlinger har konsekvenser. Forslaget tjener derfor til at øge beskyttelsen af lejere, der bor i en bolig, hvor forholdene bliver uacceptable på grund af uansvarlig administration, og hvor lejelovgivningens øvrige sanktionsmuligheder efter omstændigheder kan vise sig utilstrækkelige.

I de tilfælde hvor de eksisterende styringsredskaber i lejelovgivningen ikke altid yder et tilstrækkeligt værn, har regeringen derfor vurderet, at der kan være behov for at kunne frakende udlejernes administrationsret i videre udstrækning end hidtil, når der samtidig tages behørig hensyn til udlejernes beskyttelsesværdige interesse i at instrumenterne til beskyttelse af lejerne ikke bliver uforholdsmæssig indgribende i forhold til beskyttelsesbehovet.

Som det fremgår af bemærkningerne til L 36 er baggrunden for udvidelsen af den gruppe udlejere, overfor hvilken der kan ske rettighedsfrakendelse, at der i praksis ses eksempler på udlejning af enfamiliehuse, der har mere til

flere med erhvervmæssig og professionel boligudlejning end med den måde, som enfamilieshuse traditionelt har været udlejet på. Den traditionelle form for udlejning af enfamilieshuse adskiller sig fra den mere professionelle form for udlejning af enfamilieshuse, fordi ejeren af forskellige årsager typisk har haft behov for at leje ud i en bestemt periode. Det kan for eksempel være på grund af udlejerens sygdom, forretningsrejse eller studieophold.

Det er altid vigtigt, at indgreb i eksisterende rettigheder gøres så proportionale som mulig. En proportionalitetsvurdering har ikke et givet facit, men må foretages ud fra en forudsætning om, at der ikke bør anvendes mere indgribende foranstaltninger, hvis mindre indgribende er tilstrækkelige, og at indgrebet som middel skal stå i et rimeligt forhold til målet.

Frakendelse af administrationsretten må opfattes som et mere byrdefuldt indgreb overfor udlejere, hvor der foreligger et udlejningsbehov, end overfor udlejere, hvor udlejningen er begrundet i et ønske om at udøve erhvervmæssig virksomhed. Hertil kommer, at lejelovgivningens øvrige sanktioner ses at yde lejerne af enfamilieshuse, hvor udlejerer ikke kan rettighedsfrakendes, en beskyttelse, der i meget vid udstrækning imødekommer det behov, der er.

Endelig er det opfattelsen, at der i forbindelse med erhvervmæssig udlejning må forventes en højere grad af professionalisme end når udlejningen ikke sker i erhvervmæssigt øjemed, og det må derfor også opfattes som mindre undskyldeligt, når lejelovgivningen i forbindelse med erhvervmæssig udlejning tilsidesættes gentagne gange.

Det er derfor opfattelsen, at fortabelse af retten til selv at forestå ikke-erhvervmæssig boligudlejning ikke står i et rimeligt forhold til ønsket om at sikre lejerne en yderligere beskyttelse mod uefterrettelige udlejeres tilsidesættelser af lejelovgivningen, når der findes mindre indgribende foranstaltninger, som i disse situationer yder en hensigtsmæssig beskyttelse af lejerne.

Eva Kjer Hansen

/Martin Preisler Knudsen