

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. 3 (L 36).

Spørgsmål nr. 3:

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

Svar:

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

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

Jeg er imidlertid helt enig i, at også administratorer skal optræde på en måde, der ikke medfører manglende overholdelse af lejelovgivningen og derfor er til ulempe for lejerne.

Det er en konsekvens af frakendelsesordningen, at Grundejernes Investeringsfond overtager ejendomsadministrationen for en udlejer, der frakendes administrationsretten. Det betyder, at også den af udlejer ansatte admi-

nistrator som udgangspunkt ikke kan fortsætte administrationen for de ejendomme, der er omfattet af rettighedsfrakendelsen.

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

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

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

Eva Kjer Hansen

/Martin Preisler Knudsen