



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail ism@ism.dk

www.ism.dk

Dato: 17. december 2009

CWI/ J.nr. 2009-1764

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 27. november 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 64 (BOU alm. del).

Spørgsmål nr. 64:

”Hvilken virkning har lovgivningen om fratagelse af ret til udlejning af ejendomme haft, hvor mange personer er fratage retten til at udleje boliger, hvad kan ministeren oplyse, om behandlingen af sådanne sager, herunder i forhold til sagsbehandlingstid, og hvor lang tid der går, fra sagerne anlægges til de pågældende personer fratages retten til udlejning, og har reglerne i praksis vist sig velegnet til at ramme de reelle bagmænd/virksomheder?”

Svar:

Indledningsvist skal det understreges, at det ikke kun er retten til at udleje boliger, der fratages ejeren, men derimod ejerens ret til at administrere – eller bestemme, hvem der skal administrere – ejerens private udlejnings-ejendomme, jf. lejelovens § 113 a.

Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at der siden skærnelsen af frakendelsesordningen i 2005 er afsagt dom om rettighedsfrakendelse over 4 ejere. Yderligere 6 ejere er blevet politianmeldt af huslejenævnet, hvoraf anklagemyndigheden for de 5 ejeres vedkommende endnu ikke har taget stilling til, om der skal rejses sag om rettighedsfrakendelse. Endvidere foreligger der yderligere 9 indberetninger til huslejenævnet. Heraf vil 5 indberetninger ikke blive sendt videre til anklagemyndigheden, da huslejenævnet har vurderet, at der ikke er det fornødne grundlag. De øvrige 4 er endnu ikke sendt til anklagemyndigheden. Endelig er 4 ejere anmeldt til politiet, men anklagemyndigheden har besluttet ikke at rejse tiltale.

Proceduren for disse sager er, at huslejenævnet giver meddelelse til Grundejernes Investeringsfond, hvis nævnet enten selv eller gennem andre, herunder lejeren, bliver opmærksom på, at en huslejenævnsafgørelse ikke efterleveres af ejeren. Når der inden for en periode på 2 år foreligger 3 endelige afgørelser mod den samme ejer, indberetter Grundejernes Investeringsfond ejeren til de huslejenævn, som har været involveret i de pågældende sager. Herefter vurderer det eller de involverede nævn, om der er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse. Er der enighed herom, indgives der politianmeldelse. Afgørelsen af, om der skal rejses tiltale mod ejeren, træffes af anklagemyndigheden. Frakendelsen sker ved dom og kan ske for en periode fra 1 til 5 år regnet fra endelige dom.

Et yderligere grundlag for sag om rettighedsfrakendelse er, at Grundejernes Investeringsfond 3 gange inden for en periode på 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til boligreguleringslovens § 60. Her er det ligeledes huslejenævnet, som vurderer, om der er grundlag for at indgive politianmeldelse efter indberetning fra Grundejernes Investeringsfond.

Når en ejer er frakendt administrationsretten efter lejelovens § 113 a, forstås fonden på ejerens regning administrationen af de ejendomme, der er omfattet af dommen, i den periode dommen har fastsat.

I de sager, hvor der er sket rettighedsfrakendelse, har sagerne været fra godt et år op til 19 måneder. For så vidt angår de 6 sager, hvor huslejenævnet har indgivet politianmeldelse, er der indtil nu gået mellem 10 og 20 måneder. Fra tidspunktet, hvor Grundejernes Investeringsfond foretager indberetning til nævnene, og til der indgives politianmeldelse, er der for de pågældende sager gået fra 1 ½ til 4 måneder.

Det er vanskeligt at måle virkningen af skærpelsen af frakendelsesordningen, da der ikke før lovens ikrafttrædelse blev ført statistik over antallet af uefterrettelige udlejere. Ovennævnte tal bekræfter imidlertid for det første, at der kun er tale om få udlejere, som systematisk overtræder lejelovgivningens regler. For det andet kan det konstateres, at ordningen bliver håndhævet efter hensigten, da huslejenævnet for hovedparten af disse få udlejere – 14 af 23 på landsbasis – har indgivet politianmeldelse, når man har vurderet, at det fornødne grundlag har været til stede. Endelig er det min opfattelse, at det beskedne antal af indberettede udlejere kan tilskrives, at ordningen også har haft den præventive virkning, som har været tilsigtet.

For så vidt angår det sidste spørgsmål har jeg lagt til grund for min besvarelse, at man med "reelle bagmænd" sigter til den teoretiske mulighed for, at en udlejer, det være sig en privat ejer eller et selskab, spekulerer i enten at sælge en del af virksomheden eller omdanne sit private firma til et selskab for at omgå frakendelsesreglerne.

Det er i forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget om ændring af lejeloven vurderet, om der vil kunne spekuleres i en omgåelse af frakendelsesreglerne. Det er imidlertid vurderet, at udgifterne ved eksempelvis en overdragelse af ejendommene til en anden fysisk eller juridisk person vil være så store, at de vil modvirke en omgåelse. Hertil kommer, at en overdragelse af ejendomme kan være omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt.

På denne baggrund er det vurderet, at risikoen for omgåelse vil være meget begrænset.

Karen Ellemann

/ Annette Klint Kofod