

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 20. maj 2010

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)

[af socialministeren (Benedikte Kiær)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget. Socialministeren har stillet ændringsforslag nr. 1 og 3 og Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 26. marts 2010 og var til 1. behandling den 20. april 2010. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og indenrigs- og socialministeren sendte den 14. december 2009 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 19. Den 26. marts 2010 sendte socialministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danmarks Lejerforening,
Ejendomsforeningen Danmark og
Lejernes Landsorganisation.

Socialministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 21 spørgsmål til socialministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

5 af udvalgets spørgsmål og ministerens svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af ministeren stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget kan godkende lovforslaget. Formålet med lovforslaget er at stoppe muligheden for stråmandsudlejning og at modernisere reglerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed. Dansk Folkeparti er den opfattelse, at lovforslaget for stråmandsudlejningens vedkommende vil afklare retsstillingen og forhindre de spekulative anvendelser af reglerne. Lovforslaget betyder for det første, at lejelovens regler skal gælde i lejeforhold, uanset om lejeren er en fysisk eller en juridisk person, og for det andet, at lejere i fremlejeforhold i stedet for at indbetale depositum til udlejeren kan vælge at stille sikkerhed i form af en bankgaranti eller deponering af et tilsvarende beløb på en spærret deponeringskonto. Dette vil kunne ske ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden. Dansk Folkeparti mener, at begge tiltag er hensigtsmæssige.

Med hensyn til moderniseringen af Grundejernes Investeringsfond finder Dansk Folkeparti, at det er gode tiltag, dels fordi investeringsfonden gives direkte hjemmel til tinglysning, når den bliver anmodet om for ejerens regning at udføre påbudte arbejder på en ejendom efter boligreguleringslovens § 60, dels fordi det foreslås, at renten for investeringsfondens forrentning af de beløb, fonden har lagt ud til de påbudte arbejder, fastsættes, så den svarer til den effektive rente for et 30-årigt fastforrentet kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Endvidere gives der udtrykkelig hjemmel til, at fonden kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne om bundne vedligeholdelser og forbedringshensættelser – tiltag, som Dansk Folkeparti finder hensigtsmæssige.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF, RV og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten er tilfredse med, at der langt om længe bliver taget skridt i retning af at løse problemerne med udlejningsvirksomheder, der udlejer boliger igennem en tredjepart – den såkaldte stråmandsudleje.

Stråmandsudleje har været stigende i de seneste år og indebærer, at der, i stedet for at lejligheder udlejes direkte til lejeren, benyttes en mellemmand, der videreudlejer den til beboeren. Hermed bliver der tale om udlejning efter erhvervslejelovens regler, og dermed er lejeforholdet ikke omfattet af boligreguleringsloven eller for den sags skyld lejeloven. Huslejen kan dermed sættes højt uden mulighed for at afprøve den i huslejenævnet. Har lejeren klaget, kan han/hun kun gå til mellemmanden, der i flere tilfælde er lejerens arbejdsgiver eller et familiemedlems firma. Der er også set en række andre tilfælde, hvor store udlejningsvirksomheder har specialiseret sig i at lave stråmandskonstruktioner, der f.eks. presser lejeren til at opgive sine rettigheder igennem brug af tidsbegrænset udlejning, og eksempler, hvor stråmanden går konkurs og lejeren dermed mister sit depositum.

Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti har gennem flere år forsøgt at få lejerne sikret bedre i forhold til stråmandsudleje. Partierne fremsatte første gang i 2006 et lovforslag, der skulle lukke hullet i lejelovgivning. Det er derfor med tilfredshed, at partierne konstaterer, at regeringen nu tager skridt i retning af at løse problemerne.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten er dog bekymrede for, at lovforslaget ikke kommer alle problemerne til livs. Lovforslaget vil gøre op med den model, der gør det lovligt at opkræve for høj husleje, ved at sørge for at alle led i stråmandsudlejningen foregår på samme vilkår – således at det firma, der er mellemmand, også kan få sat lejen ned hos bagmanden. Forslaget vil dog ikke løse problemerne med store organiserede selskaber, der spekulerer i udnyttelse af modellen. For eftersom mange af disse kontrakter er tidsbegrænsede, vil leje-

ren ikke være tilbøjelig til at klage over lejens størrelse, da det givetvis vil få udlejeren til at undlade at forlænge lejemålet.

For at dæmme op for disse problemer har partierne stillet et ændringsforslag, der vil regulere antallet af lejligheder til stråmandsudlejning. Kommunen vil således fremover skulle godkende stråmandskonstruktioner, hvilket vil give mulighed for, at man kan komme spekulationsudlejerne til livs.

Liberal Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen. Der gøres opmærksom på, at et flertal eller et mindretal i udvalget ikke altid vil afspejle et flertal/mindretal ved afstemning i Folketingssalen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af *socialministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

1) Nr. 6 udgår.

[Udlejers adgang til at kræve afregning af vandforbrug efter forbrugsmålere udgår]

Af et *mindretal* (S, SF, RV og EL):

2) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

»**01.** Efter § 72 indsættes som ny paragraf:

»§ 72 a. En udlejer kan kun udleje en lejlighed eller et enkeltværelse alene med henblik på fremleje, hvis kommunalbestyrelsens samtykke hertil er indhentet. Kommunalbestyrelsens samtykke omfatter samtlige lejligheder og enkeltværelser i den ejendom, hvortil der søges samtykke. Samtykke gives for en bestemt periode, og det skal af samtykket fremgå, hvor mange lejligheder og enkeltværelser der er i ejendommen. Ved ansøgning om samtykke skal udlejeren oplyse om størrelsen af den fremtidige leje og om, på hvilke betingelser lejlighederne og enkeltværelserne fremlejes.««

[Kommunal godkendelse ved udlejning til fremleje]

Af *socialministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

3) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

»**02.** § 106, nr. 2, 1. pkt., affattes således:

»Tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 34.««

[Præcisering af huslejenævnets kompetence vedrørende sikkerhedsstillelse efter § 34]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

I forbindelse med behandlingen af forslag til folketingsbeslutning om at indføre obligatorisk brug af vandmålere på varmt og koldt vand i alle flerbrugerejendomme, herunder erhvervsejendomme og udlejningsejendomme (B 38), er der i Boligudvalget opnået enighed om at nedsætte en arbejdsgruppe ledet af Økonomi- og Erhvervsministeriet, som skal redegøre for konsekvenserne af at indføre obligatorisk brug af vandmålere på varmt og koldt vand i alle flerbrugerejendomme, herunder erhvervsejendomme og udlejningsejendomme. Arbejdsgruppen skal afrapportere inden sommeren 2010, hvorefter det kan besluttes, om og hvordan kravet eventuelt kan indføres i lovgivningen.

Det foreslås, at den hjemmel i lovforslaget til, at udlejeren kan foretage afregning efter forbrugsmålere, hvis udlejeren i anden lovgivning påbydes installation af vandmålere, udgår.

Til nr. 2

Det foreslås, at der indføres pligt til at indhente kommunal godkendelse, hvis en udlejer ønsker at udleje en lejlighed eller et enkeltværelse alene med henblik på fremleje. Udlejeren skal ved ansøgning om kommunal godkendelse oplyse størrelsen af lejen og oplyse, på hvilke betingelser lejlighederne og enkeltværelserne fremover fremlejes.

Til nr. 3

Det foreslås, at det udtrykkeligt angives i loven, at huslejenævnet har kompetence til at behandle uenigheder mellem lejer og udlejer om lejerens ret til i stedet for depositum at stille sikkerhed efter § 34 i form af bankgaranti eller indestående på en deponeringskonto.

Uenighed mellem lejer og udlejer om lejerens ret til at erstatte et indbetalt depositum med enten en bankgaranti eller deponering af et beløb på en deponeringskonto, herunder uenighed om, hvorvidt lejerens sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositum, kan således indbringes for huslejenævnet.

Troels Christensen (V) nfmd. Peter Madsen (V) Mads Rørvig (V) Eyvind Vesselbo (V)

Michael Aastrup Jensen (V) Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF)

Jakob Axel Nielsen (KF) Naser Khader (KF) Yildiz Akdogan (S) Bjarne Laustsen (S)

Lennart Damsbo-Andersen (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd.

Karsten Hønge (SF) Jørgen Poulsen (RV) Frank Aaen (EL)

Liberal Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	3
Socialdemokratiet (S)	45	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1

Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne	3
Enhedslisten (EL)	4	(UFG)	

Oversigt over bilag vedrørende L 200

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra socialministeren
2	Henvendelse af 15/4-10 fra Ejendomsforeningen Danmark
3	Henvendelse af 20/4-10 fra Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation
4	Henvendelse af 15/4-10 fra Ejendomsforeningen Danmark
5	Ændringsforslag, fra socialministeren
6	Henvendelse af 26/4-10 fra Ejendomsforeningen Danmark
7	Vejledende tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
8	1. udkast til betænkning
9	Ændringsforslag, fra socialministeren
10	2. udkast til betænkning
11	3. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 200

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om ministerens kommentar til henvendelse af 15/4-10 fra Ejendomsforeningen Danmark, til socialministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om ministerens kommentar til henvendelse af 20/4-10 fra Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation, til socialministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om ministerens kommentar til pressemeddelelse af 26/4-10 fra Ejendomsforeningen Danmark, til socialministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm., om ministeren mener, at lovforslaget vil afhjælpe problemet, hvor en person i sin egenskab af stråmand rejser en sag over for udlejer med det resultat, at han fremover bliver bandlyst af udlejer, til socialministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om ministeren er enig i, at lovforslaget ikke vil afhjælpe det problem, der kan opstå, hvis en stråmand med henvisning til loven prøver at rejse en huslejesag over for en udlejer, til socialministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm., om ministeren mener, at lovforslaget vil afhjælpe problemet, hvor stråmanden er oprettet af udlejer selv, til socialministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm., om ministeren er enig i, at der vil være stor sandsynlighed for, at lejeren ikke får forlænget sit tidsbegrænsede lejemål, i tilfælde af at det lykkes en lejer at få nedsat lejen med henvisning til denne lov, til socialministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm. om påbud til lejer om selv at finde en stråmand og sandsynligheden for, at lejeren efterfølgende vil klage over for høj lejefastsættel-

se, til socialministeren, og ministerens svar herpå

- 9 Spm., om lovforslaget vil afhjælpe det problem, som opstår, hvis en stråmand (virksomhed) går konkurs og udlejer ikke er forpligtet til at overtage og videreføre stråmandens lejekontrakt, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm., om lovforslaget vil løse det problem, hvor en stråmand (virksomhed) går konkurs, og hvor lejereren så er nødsaget til enten at fraflytte eller indgå en ny kontrakt med nye vilkår, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm., om lovforslaget vil løse det problem, hvor en stråmand (virksomhed) går konkurs, og lejereren derfor pludselig ikke har noget sted at bo, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om forløbet, hvis lejereren har indbetalt depositum til udlejer og lejereren nu ønsker beløbet indbetalt på en spærret deponeringskonto, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om adgangen til deponeringskontoen, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om, hvordan proceduren vil være, i tilfælde af at en udlejer får underretning om, at garantien er bortfaldet, f.eks. ved bankgaranti, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om ministeren vil udarbejde ændringsforslag, hvor der indføres krav om kommunal godkendelse, hvis en udlejer ønsker at udleje beboelseslejemål på erhvervslejekontrakt, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om bekræftelse af, at udleje af en beboelseslejlighed til en fysisk person anses foretaget på erhvervslejelovgivningens vilkår, såfremt personen ikke flytter ind i lejligheden, men straks fremlejer den, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om sikring af, at flere og flere lejligheder ikke udlejes tidsbegrænset til personer med henblik på tidsbegrænset fremleje til en ulovlig, alt for høj husleje, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm., om en tidsbegrænsning reelt ikke kan tilsidesættes, fordi fremlejetageren reelt ikke tør klage over lejen, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om uddybning af svaret på spørgsmål 6, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm., om ministeren vil udarbejde et revideret ændringsforslag til lovforslaget, til socialministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om ministerens redegørelse for, om et enkeltmandsfirma er dækket af lovforslagets formulering »... om lejereren er en person eller en virksomhed (juridisk person) m.v.«, og om ministeren vil oplyse, hvad »m.v.« dækker over, til socialministeren, og ministerens svar herpå

5 af udvalgets spørgsmål og socialministerens svar herpå

Spørgsmålene og svarene er optrykt efter ønske fra S, SF, RV og EL.

Spørgsmål 4:

Mener ministeren, at lovforslaget vil afhjælpe problemet for en virksomhed, der i sin egenskab af stråmand rejser en sag overfor udlejerens med det resultat, at han fremover bliver bandlyst af udlejerens, og dermed ikke længere har mulighed for at leje hos udlejerens igen?

Svar:

Lejeren har altid mulighed for at gå til huslejenævnet og få prøvet huslejen og eventuelt nedsat den. Sådan har det været, siden lejeloven blev indført. Mig bekendt har det ikke ført til, at udlejere baserer deres virksomhed på at sortliste lejere, der benytter en lovfæstet ret til at få afgjort uenighed om lejens størrelse ved huslejenævnet. Jeg kan derfor heller ikke forestille mig, at lovforslaget skulle få den effekt.

Spørgsmål 6:

I konstruktioner, hvor stråmanden er en virksomhed, som er oprettet af udlejerens selv, har lejere hidtil haft store problemer med at rejse sagen. Mener ministeren, at dette lovforslag vil afhjælpe dette problem, og at en lejer, som rejser sagen, dermed vil undgå at få problemer med at få forlænget sit tidsbegrænsede lejemål?

Svar:

Hvis en udlejer opretter et firma, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen under henvisning til, at der foreligger omgåelse.

Jeg er ikke enig i, at lejere hidtil har haft store problemer med at rejse sagen. Hvis det var tilfældet, er jeg sikker på, at Lejernes LO ville sørge for, at der ville blive rejst en retssag herom, som kan danne præcedens i tilsvarende sager. Problemstillingen er ikke ny, og der har været rigelig tid til at få rettens afgørelse i en sådan sag.

Lejeloven indeholder regler om tidsbegrænset udlejning. Efter disse regler kan boligretten tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning, hvis vilkåret ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Samtidigt er det klart, at en lejer, der vil indgå en tidsbegrænset lejekontrakt, må være klar over, at formålet med tidsbegrænsningen er, at lejeforholdet ophører, når lejeperioden udløber. Lejeren kan derfor ikke nødvendigvis have en forventning om, at lejeforholdet fortsættes.

Endelig bemærkes, at dette problem ikke relaterer sig til problemstillingen vedrørende spekulativ stråmandsudlejning men til tidsbegrænset udlejning generelt. Disse regler har jeg ingen planer om at ændre.

Spørgsmål 8:

Mener ministeren, at dette lovforslag vil løse det problem, hvor udlejer siger til en mulig lejer, at han ikke kan leje lejemålet, medmindre han finder en virksomhed som stråmand, som den mulige lejer kender personligt (f.eks. et familiemedlem), som vil leje lejemålet af udlejerens og udleje til

lejer, og at den pågældende lejer accepterer konstruktionen med en for høj lejefastsættelse? Mener ministeren, at det er sandsynligt, at lejer efter kontraktens indgåelse med en for høj lejefastsættelse vil bruge lovforslaget overfor en virksomhed/stråmand, som lejer kender personligt?

Svar:

Her er vi inde ved kernen af lovforslaget om indgreb imod spekulativ stråmandsudlejning. Svaret på spørgsmålet fremgår da også udtrykkeligt af bemærkningerne til lovforslaget, men gentages for god ordens skyld.

Efter gældende regler antages det, at lejeforholdet imellem udlejer og firmaet er et erhvervslejerforhold. Hvis lejer i fremlejerforholdet får lejenedsættelse efter lejeloven for boliger, kan firmaet derfor ikke overvælte lejenedsættelsen på udlejer. Firmaet vil derfor få et tab på grund af lejers berettigede krav om lejenedsættelse. Denne omstændighed og det forhold, at firmaet som en tjeneste er stillet til rådighed af personlig bekendt (f.eks. et familiemedlem), vil få den konsekvens, at lejeren afholder sig fra at forlange lejenedsættelse. Det er netop dette forhold, en spekulativ stråmandsudlejning spekulerer i.

Med forslaget ændres forholdene således, at firmaet nu kan overvælte ovennævnte lejenedsættelse på udlejer, da dette lejeforhold efter ændringen udtrykkeligt er omfattet af lejelovgivning for boliger og ikke af erhvervslejeloven. Lejeren kan således efter ændringen rejse krav om lejenedsættelse uden, at dette vil påføre firmaet et tab. Dette er simpelthen hovedformålet med lovforslaget.

Spørgsmål 19:

Vil ministeren redegøre for, om ministerens svar på L 200 spørgsmål 6 også gælder den situation, hvor udlejer udlejer flere lejligheder til et firma, som alle fremlejes, og hvor der mellem udlejer og firmaet (stråmanden) er et forretningsforhold, således at stråmandens virksomhed leverer en vare eller tjenesteydelse til udlejer? Og vil ministeren herunder oplyse, om ministeren er overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen?

Svar:

Hvis en udlejer i stedet for at oprette et firma benytter fx et håndværkerfirma, som er tilknyttet udlejer, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg i sagens natur også i dette tilfælde overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen under henvisning til, at der foreligger omgåelse.

Spørgsmål 21:

Vil ministeren redegøre for, om et enkeltmands firma er dækket af lovforslagets formulering »...om lejer er en person eller en virksomhed (juridisk person) mv.«, jf. § 1, stk. 1.? Og vil ministeren herunder oplyse, hvad »m.v.« dækker over?

Svar:

Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at formuleringen i lovforslaget er: »...en virksomhed m.v. (juridisk person)«. Denne formulering dækker naturligtvis tillige et enkeltmands firma. »M.v.« refererer til, at der findes andre eksempler på juridiske personer end virksomheder fx foreninger.