

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget til lov om tvungen administration af udlejningsejendomme skal ses i sammenhæng med boligreguleringslovens § 60, hvorefter Grundejernes Investeringsfond har mulighed for at lade nødvendige arbejder udføre for udlejerens regning. Denne bestemmelse, der foreslås udbygget i det samtidig fremsatte forslag til lov om ændring i boligreguleringsloven, vil kunne hjælpe lejerne til at få udbedret de fleste mangler, og bestemmelserne i nærværende lovforslag tænkes kun bragt i anvendelse i de få grove tilfælde, hvor en udlejer konsekvent forsømmer sine forpligtelser over for lejerne.

I Sverige har man gennem en årrække haft en lov om tvangsadministration. Bestemmelserne anvendes ret sjældent i Sverige, og resultatet af anvendelsen er i mange tilfælde en tvangsauktion, idet prioritetsydelseerne ikke betales. Hertil kommer, at der ikke i den svenske lovgivning er særlige muligheder for at skaffe den nødvendige finansiering til ejendommen i de (fleste) tilfælde, hvor lejeindtægten er utilstrækkelig hertil.

På denne baggrund foreslås det, at der i den danske lovgivning gives administrator mulighed for at optage lån i ejendommen. Lånet skal have fortrinsret forud for de øvrige pantehæftelser. En sådan ordning vil umiddelbart medføre en forringelse af de eksisterende panthaveres sikkerhed. På den anden side er pantsikkerheden allerede forringet på grund af pantets misligholdelse. For at sikre panthaverne foreslås det imidlertid, at panthaverne – med udgangspunkt i et budget om udgifterne ved udførelsen af de opretnings- og vedligeholdelsesarbejder, der er tale om, og dermed for størrelsen af det lån, de kan komme til at respektere – skal have tilbudt muligheden for selv at sætte ejendommen i stand. Såfremt de ikke ønsker at udnytte denne mulighed, kan administrator lade de nødvendige arbejder udføre og som ovenfor nævnt eventuelt optage lån i ejendommen.

Såfremt panthaverne er af den opfattelse, at lånet f. eks. er for stort, må de søge dette spørgsmål afklaret under en retssag.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Som ovenfor nævnt tænkes loven kun anvendt i de få virkelig grove tilfælde af misligholdelse fra ejernes side. De administrative konsekvenser skønnes derfor at være meget ringe for såvel boligministeriet som huslejenævnene.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Lovens anvendelsesområde foreslås som boligreguleringslovens § 60 begrænset til områder med huslejeregulering.

Desuden foreslås det, at ejendomme med kun et lejemål vedrørende beboelseslejligheder, eksempelvis 2-familiehuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed, undtages.

Lovens regler for beboelseslejligheder gælder også for blandede lejemål.

Til § 2

Det foreslås, at huslejenævnet får beføjelse til at træffe beslutning om administration, når en kvalificeret repræsentation for lejerne begærer det og de af nævnet fastsatte frister for arbejders udførelse er overskredet.

Beslutningen forudsætter, at ejendommen konsekvent forsømmes af udlejerens, eller at den er i en sådan forfatning økonomisk og fysisk, at Investeringsfonden intet vil have med den at gøre.

Beslutningen om tvangsadministration skal spekteres ikke blot af ejeren, men også af kommende erhververe og andre med rettigheder over ejendommen, herunder panthavere. Af hensyn bl. a. også til eventuelle senere erhververe og långivere skal beslutningen tinglyses på ejendommen.

Administrator indtræder i ejerens ret til at foretage dispositioner, der er sædvanlige i relation til ejendommens drift, herunder at opsiges lejere eller