

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Med lovforslaget indføres det, at alle, der administrerer eller agter at administrere andre ejeres udlejningsejendomme, skal autoriseres. Autorisationen foreslås indført for samme gruppe ejendomme, som er omfattet af lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Autorisation findes nødvendig, idet der gennem mange år er konstateret alvorlige problemer med at få efterlevet lejelovgivningen i praksis. En væsentlig del af disse problemer kan henføres til en række ejendomsadministratorer, der kan betegnes som uefterrettelige og/eller ukvalificerede til det administrationsarbejde, de har påtaget sig.

Problemstillingen er tidligere søgt afhjulpet med indførelsen af bestemmelserne i kapitel XVIII A, men dette har - i sin nuværende form - vist sig at have aldeles ubetydelig effekt. At der fortsat er betydelige problemer, illustreres eksempelvis af Københavns Grundejerforenings blad *Huset*, februar 1997, hvor der på side 18 og 19 introduceres begrebet »kompetencegivende uddannelse« for ejendomsadministratorer, ligesom der beskrives og tilbydes et sådant uddannelsesforløb.

Lovforslaget indeholder endvidere en effektivisering af de nuværende regler i kapitel XVIII A om »Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme«.

For det første udvides bestemmelserne fra kun at omfatte ejers egenadministration til også at omfatte fremmed administration af udlejningsejendomme.

For det andet slettes kravene om »gentagne« eller »to gange« med hensyn til de i bestemmelserne anførte eksempler på lovovertrædelser/straffidømmelser. Det findes fuldt ud tilstrækkeligt at fastholde lovbestemmelsen om, at der skal være tale om »grov tilsidesættelse«, før retten kan gå ind og overveje fradømmelse af administrationsret.

For det tredje indføres en adgang for domstolene til også at kunne fradømme administrationsret, når det kan konstateres godtgjort, at administrator har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for beboere.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 2, 4 og 7

Det foreslås, at personer, selskaber m.v., som beskæftiger sig med administration af udlejningsejendomme med mere end 2 udlejede beboelseslejligheder, sidestilles med ejere med hensyn til muligheden for at miste retten til at administrere udlejningsejendomme. Frakendelse kan ske efter reglerne i § 113 a, stk. 2 og 3. Der henvises endvidere til bemærkningerne under nr. 6.

Til nr. 3 og 5

Det foreslås, at tilsidesættelse af lejelovgivningen blot skal ske en gang og ikke »gentagne gange« for, at frakendelse af administrationsretten kan finde sted. Det samme gælder idømmelse af bøde eller anden straf eller at være underlagt tvungen administration, som efter lovforslaget blot skal finde sted en og ikke »to gange«.

Til nr. 6

Det foreslås, at der indføres en adgang for domstolene til også at kunne fradømme retten til administration, når retten finder det godtgjort, at administrator har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for beboere.

Til nr. 8

Det foreslås, at der indføres en autorisationsordning omfattende enhver, der administrerer udlejningsejendomme med mere end 2 udlejede beboelseslejligheder, og som ikke i henhold til tingbogen er ejer af ejendommen.

Det foreslås endvidere, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse og fratagelse af autorisationen m.v. Fastsættelse af disse regler bør ske efter forhandling med landsdækkende lejer- og udlejerorganisationer, ligesom brancheforeninger, advokater, revisorer m.v. bør inddrages i disse forhandlinger.