

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Indledning og baggrund

Borgere og virksomheder, der handler uansvarligt og dermed belaster andre, skal mærke, at deres handlinger har konsekvenser. Dette gælder også udlejere, der systematisk overtræder lejelovgivningen.

Med dette forslag om en stramning af lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme ønsker regeringen i overensstemmelse med »Noget for noget«-princippet at gøre det klart, at man ikke vil acceptere, at nogle udlejere ikke følger afgørelser fra huslejenævn og ankenævn. Efter regeringens opfattelse er der tale om et meget beskedent antal udlejere, som gør skade i et omfang, der er langt større, end deres antal tilsiger.

For det første medfører deres adfærd, at forholdene for lejerne, som har deres bolig i ejendommen, bliver uacceptable. Lejerne betaler for en løbende ydelse, som de ikke får i det omfang, de efter retsforholdet har krav på. Ofte må lejerne ud i lange og oplidende sager imod udlejeren, før udlejeren opfylder lejerens berettigede krav. Der ses til tider sager om mindre vedligeholdelsesarbejder, der imidlertid har stor betydning for lejerens brug af det lejede, hvor udlejeren end ikke overholder huslejenævnets pålæg om udbedring. I sådanne tilfælde kan der være tale om, at selv mindre vedligeholdelsesmangler kan gøre det lejede mere eller mindre ubrugeligt over en længere periode.

For det andet medfører disse udlejerens adfærd stor skade for det store flertal af udlejere, som samvittighedsfuldt opfylder deres forpligtelser over for lejerne. Den miskredit, som disse få uefterrettelige udlejere har skabt for sektoren som helhed, har medført et rygte, som ikke står i mål med de faktiske forhold. Dette er bl.a. resultatet af den store pressebevågenhed, disse problemstillinger har tiltrukket sig.

Under behandlingen i Folketinget af beslutningsforslag B 112 om forbedrede muligheder for frakendelse m.v. af retten til at administrere udlejningsejendomme (Folketingsåret 2003/04) tilkendegav regeringen og Dansk Folkeparti, at man ikke kunne gå ind for

forslaget i den form, det var fremlagt, men at visse af forslagens elementer gav anledning til overvejelser. Af betænkning af 1. juni 2004 over beslutningsforslaget fremgår således følgende: »De tre partier finder, at enkelte elementer i beslutningsforslaget bør undersøges nærmere og bør indgå i det kommende forenkling- og moderniseringsarbejde vedrørende lejelovgivningen. Dog således, at der senest i januar 2005 fremsættes forslag, som opfylder partiernes intentioner.

For det første finder de tre partier, at der er gode takter i forslaget om, at en udlejer, der indenfor en nærmere fastsat periode har undladt at efterkomme flere endelige afgørelser fra huslejenævnet, bør kunne fradømmes muligheden for at administrere udlejningsejendomme. Det samme gør sig gældende, hvis Grundejernes Investeringsfond gentagne gange overtager en vedligeholdelsessag for en udlejer. Frakendelse bør være mulig over for ejere af udlejningsejendomme, og det bør indgå i hvilket omfang, det er muligt også at frakende administratorer retten.«

I forlængelse af disse overvejelser er det regeringens opfattelse, at der er grundlag for at foretage en stramning af lejelovens frakendelsesordning.

Hensigten med dette forslag er derfor at indføre nogle instrumenter, som er målrettet imod de få udlejere, som systematisk overtræder lejelovgivningens regler til stor skade for de lejerne, som bor i en ejendom tilhørende en sådan udlejer, og til skade for det store flertal af udlejere, som administrerer i overensstemmelse med lovgivningen. Virkningen af forslaget vil være, at disse ejere kan fratages retten til at administrere beboelsesudlejningsejendomme.

Lovforslaget indeholder ikke regler om, at også administratorer skal kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme. Dette skyldes, at pligten til at efterleve en huslejenævnsafgørelse, der f.eks. pålægger udlejer at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, påhviler denne, uanset om udlejeren har antaget en administrator. Rettighedsfrakendelse efter de foreslåede regler bør derfor alene kunne bringes i anvendelse over for den pågældende udlejer. I praksis vil en frakendelse af udlejers ret til at administrere ud-