



SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Ministeren
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Dato: **01 MRS. 2005**

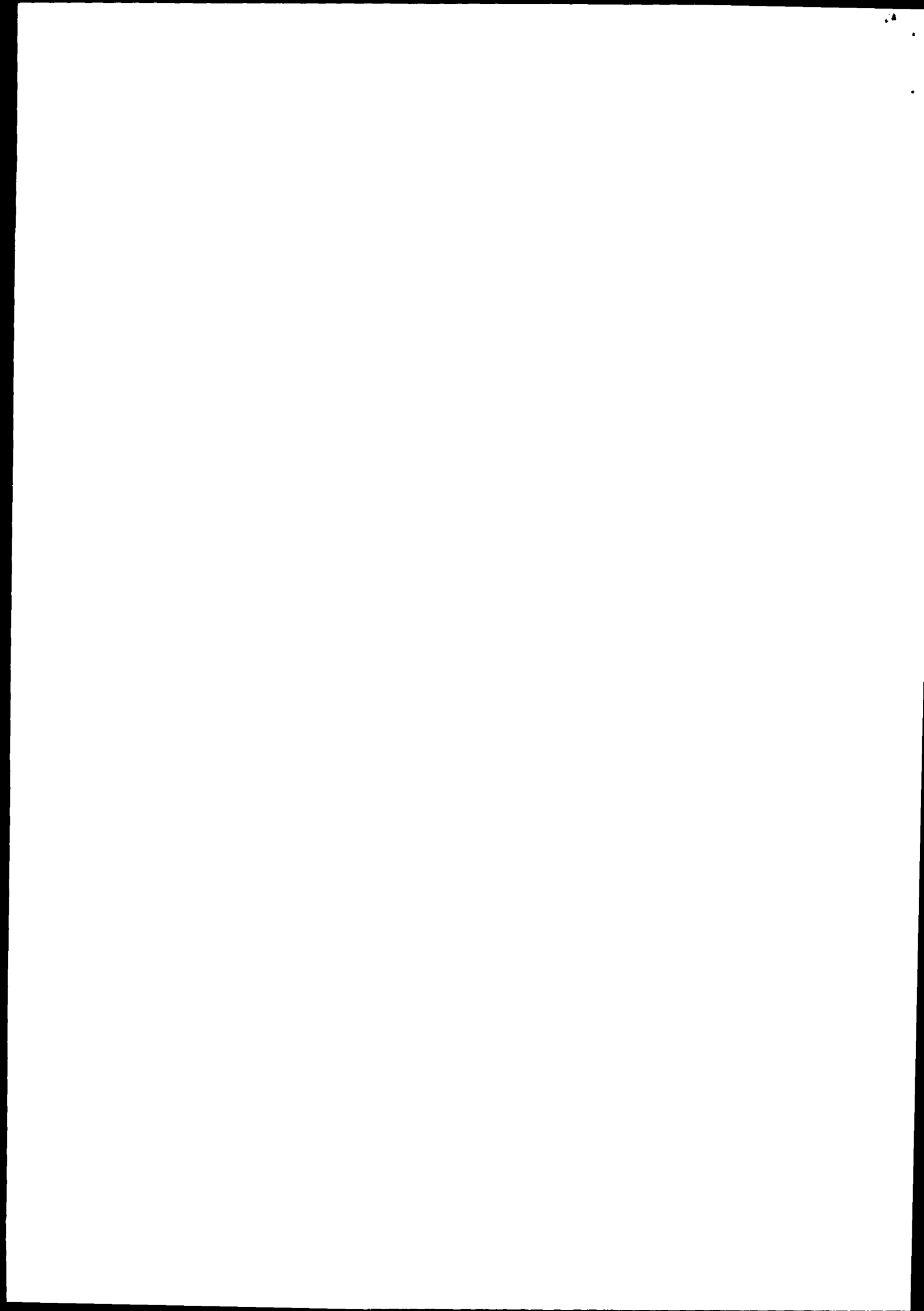
J.nr. 81-287

Til Boligudvalgets orientering sendes hermed – i 5 eksemplarer - hørings-
svar vedrørende **forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af
almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene**
(Skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlej-
ningsejendomme)

Der vedlægges notat med bemærkninger til høringssvarene.

Med venlig hilsen


Eva Kjer Hansen



10. februar 2005

**Høringsnotat vedrørende
forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og
lov om midlertidig regulering af boligforholdene
(skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejnings-
ejendomme)**

1. Indledning

Lovudkastet har i perioden 8.-20. december 2004 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder:

Advokatrådet, Amtsrådsforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Frederiksberg Kommune, Grundejerns Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vester Landsret, Statsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Af disse har Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentationen, Boligselskabernes Landsforening, Advokatrådet, Domstolsstyrelsen og Københavns Kommune meddelt, at man ingen bemærkninger har.

Der er ikke indkommet høringssvar fra Amtsrådsforeningen, Bornholms Regionskommune, Den Danske Dommerforening, Finansministeriet, Frederiksberg Kommune, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret, Statsministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

2. Generelle holdninger til lovforslaget

Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Danmarks Lejerforeninger og BOSAM kan principielt tilslutte sig formålet med forslaget, men har dog alle en række indvendinger.

3. Bemærkninger vedrørende retssikkerhed

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at frakendelse er en meget vidtgående sanktion i forhold til manglende overholdelse af afgørelser fra huslejenævne, da retssikkerheden ved nævne er dårligere end ved domstolene. Under henvisning til retsplejerådets betænkning (1401/2001) om reform af den civile retspleje finder foreningen det betænkeligt at sidestille nævnskendelser med domstolsafgørelser. Der anføres desuden at være en betydelig risiko for, at ejere frakendes administrationsretten på grundlag af huslejenævnsafgørelser, der efterfølgende viser sig at være ugyldige. På baggrund af disse overordnede

betænkeligheder kræver foreningen, at Retsplejerådet høres over lovforslaget. Endvidere findes Straffelovsrådet tillige at skulle høres p.g.a. den manglende mulighed for at prøve overtrædelsens væsentlighed. Foreningen hævder generelt, at den foreslåede stramning af frakendelsesordningen ikke indeholder de fornødne retssikkerhedsgarantier. Foreningen påpeger endvidere forskellige forhold, som efter foreningens opfattelse gør, at huslejenævnenes afgørelser ikke egner sig til at udgøre grundlaget for frakendelse af administrationsretten. Der peges således på

- at domstolene ikke har haft mulighed for at pådømme sager, hvor huslejenævnet har pålagt en ejer bestemte pligter,
- at nævnenes afgørelser ofte fremstår uklare,
- at nævnene tiltager sig kompetence, som ikke følger af lovgivningen, og
- at nævnene ikke nødvendigvis får kendskab til udfaldet af afgørelser, som ankes til domstolene.

Huslejenævns- og beboerklagenævnsforeningen foreslår, at det pålægges domstolene at fremsende afgørelse i sager, som tidligere har været afgjort i huslejenævnet.

Kommentar:

Huslejenævnene udgør efter den gældende ordning på lejelovgivningens område i langt de fleste tilfælde 1. instans i behandlingen af tvister efter lovgivningen. Hensigten med ordningen er at sikre, at parterne i lejeforhold hurtigt, nemt og billigt kan få afgjort tvister. Af hensyn til tilliden til huslejenævnsafgørelser må manglende overholdelse derfor anses at være alvorligt. Hvis en part finder, at nævnets afgørelse ikke er korrekt, kan anke indbringes for boligretten og evt. videre i retssystemet. Ankeinstansens afgørelse vil være den endelige afgørelse. Der er dermed ikke tale om at sidestille nævnsafgørelser med domstolsafgørelser.

Hvis en ejer er af den opfattelse, at en afgørelse fra huslejenævnet er ugyldig, vil en sådan indsigelse kunne rejses under en frakendelsessag. Ejeren vil ligeledes kunne anke nævnsafgørelsen med denne begrundelse. Hvis der verserer en ankesag om en nævnsafgørelses gyldighed, er huslejenævnsafgørelsen endnu ikke endelig, og vil derfor ikke kunne begrunde frakendelse.

Socialministeriet finder ikke, at der er grundlag for at inddrage hverken Retsplejerådet eller Straffelovsrådet. Justitsministeriet er enig i denne vurdering. Med hensyn til væsentlighedsvurderingen henvises til, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det vil indgå i behandlingen af en sag om frakendelse at vurdere proportionaliteten imellem overtrædelse og sanktion.

Over for synspunktet om den manglende retssikkerhed skal det bemærkes, at ejeren i alle tilfælde har mulighed for at få prøvet de enkelte huslejenævnsafgørelser ved domstolene og dermed opnå de retssikkerhedsgarantier, der ligger heri, inden en sag om frakendelse indledes. Hvis en sag om frakendelse rejses,

træffes afgørelsen af domstolene med de retssikkerhedsgarantier, en sådan domstolsprøvelse indebærer.

Ejere har i alle tilfælde mulighed for at få prøvet en afgørelse fra huslejenævnet, som ejeren finder ikke er korrekt. Vælger ejeren i en sådan situation at undlade at anke afgørelsen, må ejeren selvsagt i stedet efterleve den. Det samme gælder for upåankede domstolsafgørelser, som en af parterne finder er forkert.

Hvis et huslejenævns afgørelse er uklar, må dette blandt andre elementer indgå i proportionalitets-vurderingen. En huslejenævnsafgørelse må bl.a. fortolkes i overensstemmelse med dens klarhed, således at den ikke fortolkes mere vidtgående end formuleringen giver grundlag for.

Afgørelsens klarhed får tillige betydning allerede ved huslejenævnets vurdering af, om afgørelsen er efterlevet, idet denne vurdering må tage udgangspunkt i en konkret vurdering af ejerens opfyldelsesbestræbelser i forhold til afgørelsens indhold.

Hvis en ejer vurderer, at nævnet har truffet afgørelse uden for sin kompetence, har ejeren mulighed for at anke og dermed søge afgørelsen ændret. Det samme princip gælder ved domstolene.

Der søges indført en ordning, hvorefter domstolene skal formidle afgørelser, som tidligere har været behandlet i et huslejenævnet, til huslejenævnet. Domstolsstyrelsen har oplyst, at en sådan ordning må antages at kunne etableres ved en aftale. Som forudsætning for en sådan aftale skal det dog nærmere vurderes, hvor meget merarbejde en sådan ordning vil påføre domstolene. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger foreslår, at reglerne om rettighedsfrakendelse indrettes således, at sager om rettighedsfrakendelse ikke skal føres i strafferetsplejens former, og at huslejenævnene skal kunne rejse en sag om rettighedsfrakendelse ved domstolene uden politiets indblanding.

Kommentar:

Ved en lovændring i 1994 blev det præciseret, at sager om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme føres i strafferetsplejens former ved anklagemyndighedens foranstaltning i overensstemmelse med bestemmelserne i retsplejelovens fjerde bog med de retssikkerhedsgarantier, dette indebærer.

Det vil efter ministeriets opfattelse være en urimelig forringelse af en ejers retsstilling, hvis en sag om en så indgribende sanktion som rettighedsfrakendelse skulle indbringes og føres for domstolene uden politiets ekspertise og erfaring fra sager af sammenlignelig karakter, herunder i forbindelse med sagens efterforskning.

Bemærkningerne giver dermed ikke anledning til forslag om ændringer.

4. Bemærkninger vedrørende frakendelsesgrundlaget, herunder om proportionalitetsvurderingen (forholdet imellem overtrædelse og sanktion)

Ejendomsforeningen Danmark påpeger, at sanktionerne bør kunne afpasses efter virkningen af den manglende overholdelse for den enkelte lejer. Samtidig gøres gældende, at ordningen bør suppleres med nogle mindre indgribende sanktioner så som advarsel, bøde, tvangsbøde og irettesættelse. Der peges endvidere på, at det forekommer problematisk, at en ejer kan miste administrationsretten til samtlige sine ejendomme, hvis frakendelsen beror på en enkelt "kværlantisk" beboerrepræsentation eller et mindre lejeretskyndigt huslejenævns. Det samme gælder, når det for ejendomme, der ejes i sameje, får virkning for den ene ejer, når den anden ejer overtræder huslejenævnsafgørelser.

Kommentar.

Det bemærkes, at frakendelse kan ske for 1 til 5 år ad gangen. Der ligger heri en mulighed for domstolene til at foretage en sådan tilpasning som udtryk for en vurdering af proportionaliteten. Det er opfattelsen, at der vil være risiko for, at sådanne mindre indgribende sanktioner vil kunne udvande ordningen. Endvidere må det lægges til grund, at ejeren på dette tidspunkt har fået adskillige advarsler herunder i kraft af 3 tabte sager ved huslejenævnet m.v., som ejeren har valgt ikke at rette sig efter. Endvidere bemærkes, at hensigten med frakendelsesordningen er at forhindre, at ejere inden for en nærmere fastsat periode kan fortsætte med at administrere udlejningsejendomme på en måde, som gentagne gange er i strid med lovgivningen. Hensigten er således ikke, at den enkelte ejendom sættes under tvangsadministration, men at den pågældende ejer generelt fratages retten til at administrere udlejningsejendomme.

Med hensyn til sameje om udlejningsejendomme er der ved en sådan konstruktion både fordele og ulemper, som må tages i betragtning, når en sådan konstruktion etableres. En af ulemperne er, at handlinger fra en medejerers side kan få hæftelsesmæssige konsekvenser for de øvrige medejere.

Det vil blive tydeliggjort i bemærkningerne til lovforslaget, at forudsætningen for at andre medejere kan frakendes administrationsretten er, at de indgår som ejer i alle de tre afgørelser, en medejer ikke har overholdt. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger foreslår, at den manglende efterlevelse af afgørelser skal have medført økonomisk eller sundhedsmæssig risiko for lejeren eller i det mindste have indebåret væsentlige mangler/overtrædelser. Endvidere foreslås, at der skal være tale om manglende efterlevelse af bestemte sagstyper eller et antal på 5 afgørelser jf. B 112. Endelig foreslås, at frakendelse ikke skal kunne ske, hvis efterlevelse f.eks. er sket inden sagen overgives til retten.

Lejernes LO finder, at 2 års grænsen, som den er foreslået i lejelovens § 113, stk. 3, nr. 4, skal udvides til 4 år. *Danmarks Lejerforeninger* foreslår, at grænsen forlænges fra 2 år til 10 år.

Kommentarer:

Det har ikke været hensigten, at begrænse den foreslåede stramning af frakendelsesordningen til kun at omfatte forhold vedrørende økonomisk og sundhedsmæssig risiko for lejeren. Sådanne forhold kan indgå i vurderingen i forbindelse med en sag om frakendelse. Ligeledes vil væsentligheden indgå i proportionalitetsvurderingen. Der findes derfor ikke at være behov for en bagatelgrænse.

Der findes ikke grundlag for at fastsætte bestemte typer af huslejenævnsafgørelser, som overtrædelserne skal vedrøre. Dette ville indebære, at visse typer af afgørelser er mere acceptable at overtræde end andre. Forslaget tager udgangspunkt i, at den manglende efterlevelse i sig selv er uacceptabel.

Antallet af ikke-efterlevede afgørelser, som kan medføre frakendelse, og perioden for disse kan ikke fastsættes efter objektive kriterier, men må fastsættes ud fra en vurdering af den ønskede effekt af ordningen. På denne baggrund vurderes, at 3 ikke-efterlevede afgørelser inden for en periode på 2 år vil være passende.

Ordningen vurderes at indeholde de fornødne frister. Det findes ikke begrundet at foretage en yderligere udskydelse af disse frister, når en endelig afgørelse ikke er efterlevet. Hvis der er særlige forhold, som har forårsaget den manglende efterlevelse, vil dette kunne indgå i den proportionalitetsvurdering, der anlægges af retten.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger stiller flere konkrete spørgsmål til forholdet imellem lejelovens § 113 a, stk. 2, (generalklausulen) og de foreslåede ændringer (udvidelser) af stk. 3, der fastsætter de konkrete frakendelsesgrunde.

Kommentar:

Bestemmelsen i § 113 a, stk. 2, er en generalklausul, og bestemmelserne i de foreslåede stk. 3, nr. 4 og 5, er en udmøntning af stk. 2, således at huslejenævnene må anse betingelserne i stk. 2, for opfyldt, når gemingsindholdet i de foreslåede stk. 3 nr. 4 og 5, er opfyldt. Stk. 2, der indeholder generalklausulen, kan omfatte tilfælde, som ikke er nævnt i stk. 3, nr. 4 og 5, men har en tilsvarende karakter.

Bemærkningerne giver ikke anledning til forslag om ændringer.

BOSAM foreslår, at det kun er "endelige afgørelser" i de tilfælde, hvor ejeren får medhold i en ankesag, der medregnes fra tidspunktet for ankedommen. I andre tilfælde skal det være den oprindelige huslejenævnsafgørelses tidspunkt, der forholdes til. Hermed undgås, at ejeren kan anke en afgørelse med det for-

mål at udskyde tidspunktet for en 3. afgørelse til efter 2 år efter den første afgørelse.

Kommentar:

Forslaget vil indebære en situation, hvor ejeren risikerer frakendelse på grund af en anke, der tabes, idet ejeren hermed fortaber muligheden for at afhjælpe den manglende efterlevelse. Da dette reelt vil begrænse ejerens ret til anke, afvises forslaget. Det skal samtidig tages i betragtning, at den manglende efterlevelse, som konstateres i ankedommen, indgår i den "næste" 2 års-periode.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen ønsker oplyst, hvornår huslejenævnsafgørelser, hvori der ikke er fastsat en nærmere frist for efterlevelse, kan anses for ikke at være efterlevet af ejeren. Endvidere bør det fremgå af bemærkningerne, at nævnene i afgørelser om lejefastsættelse skal være opmærksomme på at fastsætte et tidspunkt for, hvornår den i afgørelsen fastsatte leje skulle have været opkrævet fra. Foreningen gør tillige opmærksom på, at fordi delvis ikke-efterlevelse af en huslejenævnsafgørelse kan indgå i en sag om rettighedsfrakendelse, er det vigtigt, at nævnene gør ejerne opmærksom, hvad der kræves for at opfylde afgørelsen i sin helhed, herunder rentekrav. Endelig ønskes det præciseret, hvornår flere sager vedrørende lejefastsættelse i samme ejendom skal betragtes som enten én eller flere sager.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at det er uklart, hvornår der er tale om en eller flere sager.

Kommentar:

Det bemærkes, at en afgørelse ifølge lovforslaget er endelig, når afgørelsen ikke er anket inden for de almindelige frister i boligreguleringsloven og retsplejeloven. For at en ejer skal kunne fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der maksimalt være 2 år mellem udløbet af ankefristen for den første afgørelse, der ikke efterleves, og udløbet af ankefristen for den tredje afgørelse, der ikke efterleves. Huslejenævn og domstole kan give ejeren en frist til at rette op på det forhold, som tvisten vedrører. Denne frist kan efter omstændighederne være længere end ankefristen. I et sådant tilfælde vil ejeren både skulle have siddet ankefristen og den i afgørelsen nærmere fastsatte frist overhørig, for at dennes adfærd kan medregnes i en sag om rettighedsfrakendelse efter denne bestemmelse.

Huslejenævn og domstole må fastsætte eventuelle frister i overensstemmelse med de særlige regler, der på visse områder er i lejelovgivningen. Det vil blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnene bør være opmærksomme på at fastsætte frister for efterlevelse af afgørelsen.

Det vil tillige blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnene skal være opmærksomme på at affatte deres afgørelser på en så tilpas konkret måde, at

parterne har forudsætninger for at gennemskue afgørelsens indhold og konsekvenser, og ejeren dermed har mulighed for at efterleve afgørelsen på en korrekt måde inden for fristen eller anke inden for fristen.

Det kan oplyses, at en huslejenævnsafgørelse skal være efterlevet i sin helhed, på det tidspunkt hvor afgørelsen bliver endelig. Heraf følger, at hvis der efter de gældende regler er truffet afgørelse om, at ejeren skal betale renter af det pengekrav, som afgørelsen vedrører, skal også renterne være betalt, når afgørelsen bliver endelig.

I de tilfælde, hvor en afgørelse kan anses at være delvist opfyldt, vil omfanget og betydningen af den del af afgørelsen, som ikke er opfyldt, kunne indgå i proportionalitetsvurderingen.

Det væsentlige ved vurderingen af, om der i relation til rettighedsfrakendelsesreglerne foreligger manglende efterlevelse af én eller flere afgørelser, er, om de forhold, som de endelige ikke-efterlevede afgørelser vedrører, i det væsentlige tager stilling til det samme materielle forhold. Det er vanskeligt at beskrive problemstillingen mere præcist, end det allerede er gjort i bemærkningerne. Dette beror på en konkret vurdering af de foreliggende omstændigheder ved de enkelte sager. Som ligeledes nævnt i bemærkningerne vil der som led i denne vurdering kunne lægges vægt på, om de ikke-efterlevede endelige afgørelser kunne være indbragt for nævnet mod kun at betale gebyret én gang.

Udover ovennævnte præciseringer giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

5. Bemærkninger vedrørende huslejenævnenes funktion i frakendelsesordningen

Ejendomsforeningen Danmark finder, at huslejenævnenes rolle i ordningen er uklar, herunder i forhold til at tage stilling til, om den enkelte afgørelse fra det pågældende nævn opfylder betingelserne for rettighedsfrakendelse, og hvilken virkning det har, hvis ét huslejenævn vurderer, at der konkret ikke er grundlag for, at den manglende efterlevelse af den pågældende afgørelse indgår i en sag om rettighedsfrakendelse.

Danmarks Lejerforeninger mener, at det er en urimelig favorisering af uefterrettelige ejere, at det i forbindelse med proceduren forud for en sag om rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, tilkommer det huslejenævn, der har truffet en eller flere af de afgørelser, som der er foretaget indberetning af, at vurdere, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er til stede for den eller de pågældende sager.

Københavns Byret anfører, at det ikke fremgår, hvilket huslejenævn der skal koordinere huslejenævnets vurdering af grundlaget for en frakendelsessag og indgive politianmeldelse.

Kommentar:

De vurderinger, som huslejenævnene skal foretage, inden der anmodes om, at en sag rejses, er ikke bindende for domstolens afgørelse af frakendelsessagen. Alle de momenter, som indgår i huslejenævnenes vurdering, kan domstolen frit tage under bedømmelse.

Hvis et huslejenævn vurderer, at afgørelse nr. 2 af 3 ikke opfylder betingelserne for frakendelse, vil der ikke kunne indgives anmodning til politiet om, at en sag rejses. Denne afgørelse vil således udgå af grundlaget for en senere vurdering af, om der er grundlag for at rejse en sag om rettighedsfrakendelse. Det vil blive præciseret i bemærkningerne, at huslejenævnet underretter Grundejernes Investeringsfond herom. Grundejernes Investeringsfond fortsætter herefter med at have sag nr. 1 og 3 registreret som ikke-efterlevet for den pågældende ejer. Hvis en senere afgørelse ikke efterleves af ejeren, og der foretages indberetning herom til Grundejernes Investeringsfond, skal huslejenævnene underrettes på ny, hvis de endelige afgørelser 1, 3 og 4 ikke er efterlevet inden for 2 år. Huslejenævnene vil på ny skulle vurdere, om afgørelse nr. 4 sammen med afgørelse nr. 1 og 3 kan danne grundlag for en sag om frakendelse. Det ligger ikke i den foreslåede ordning, at huslejenævnene tilsammen skal foretage en vurdering af, om den manglende efterlevelse af tre afgørelser tilsammen har en sådan karakter, at frakendelse kan finde sted. Denne afgørelse træffes alene af domstolen.

Det ligger ikke i ordningen, at huslejenævnenes vurdering skal koordineres. Når Grundejernes Investeringsfond har meddelt, at der foreligger 3 ikke-efterlevede afgørelser, skal nævnene alene vurdere, om nævnets afgørelse(r) kan danne grundlag for en frakendelsessag. Huslejenævnene har hver for sig pligt til at indgive politianmeldelse, såfremt der er grundlag for det. Nævnene kan dog aftale indbyrdes, hvem der på alles vegne skal indgive politianmeldelsen.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger finder, at det bør præciseres, at huslejenævnet skal give ejeren meddelelse, hvis nævnet indberetter tilfælde af manglende efterlevelse af afgørelser til Grundejernes Investeringsfond, således at afhjulpne forhold ikke giver anledning til indberetning.

Kommentar:

Det følger af forvaltningslovgivningen, at nævnet skal meddele sådanne indberetninger til ejeren. Dette indebærer imidlertid ikke, at ejeren kan afværge en indberetning ved at foretage en afhjælpning efter fristens udløb. Når en endelig afgørelse ikke er efterlevet, kan der ikke efterfølgende rettes op på dette med den effekt, at afgørelsen udgår af grundlaget for en frakendelse.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Grundejernes Investeringsfond påpeger, at fonden bør have entydige oplysninger om ejeren af en ejendom, som gør det muligt at identificere den pågældende ejer og dennes ejendomme. Sådanne oplysninger er en forudsætning for at

fonden kan give meddelelse til huslejenævnet, når der for samme ejer foreligger det fornødne antal ikke-efterlevede afgørelser eller GI-arbejder.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen ønsker fremhævet i bemærkningerne, at det på baggrund af nævnsafgørelser skal være muligt at identificere ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører.

Kommentar:

Til brug for huslejenævnens behandling af en konkret sag kan der efter de gældende regler indhentes oplysninger, der er egnet til en entydig identifikation af den ejer, som sagen vedrører. Det præciseres i bemærkningerne, at nævnene skal oplyse Grundejernes Investeringsfond om samtlige ejere og deres CPR-nr. eller CVR-nr. for den enkelte ejendom, når der foretages indberetning til fonden om en endelig afgørelse, der ikke er blevet efterlevet. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Huslejenævns- og beboerklagenævnsforeningen ønsker oplyst, hvordan et huslejenævn skal forholde sig til en situation, hvor der fra andre end den lejer, der har været part i en endelig ikke-efterlevet afgørelse, sker indberetning til huslejenævnet om den manglende efterlevelse af afgørelsen, og huslejenævnet er bekendt med, at lejeren, der har været part, ikke ønsker at der skal ske indberetning. Endvidere ønskes det oplyst, om det ikke i sager om manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser ville være mere hensigtsmæssigt at foretage indberetning til Grundejernes Investeringsfond, i stedet for at involvere et huslejenævn som mellemlid. Spørgsmålet affødes af, at huslejenævnet i denne sammenhæng ikke skal forholde sig til indberetningen ud over at videresende til Grundejernes Investeringsfond.

Det ønskes i denne sammenhæng oplyst, om huslejenævnets videregivelse af oplysninger er foreneligt med persondataloven.

Kommentar:

Det kan oplyses, at alle kan foretage indberetning af ikke-efterlevede endelige afgørelser til huslejenævnet, herunder f.eks. lejerforeninger. Det kan i den beskrevne situation ikke tillægges betydning ved huslejenævnet, om lejeren, der har været part i den ikke-efterlevede afgørelse, ønsker, at der skal indberetning eller ej.

Grundejernes Investeringsfond indgår i indberetningsproceduren af hensyn til varetagelsen af det landsdækkende koordinationsbehov, der er i denne sammenhæng. Det er valgt at involvere huslejenævnene i forbindelse med indberetningen af ikke-efterlevede huslejenævnsafgørelser af hensyn til lejerne. Det er opfattelsen, at lejerne i langt højere grad kender huslejenævnene, end Grundejernes Investeringsfond. Dette gælder ikke mindst, fordi lejerne i forbindelse med den huslejenævns-sag, der ligger til grund for indberetningen, har

været i kontakt med nævnet. Huslejenævnet er derfor et naturligt sted at rette henvendelse til, når der foreligger en situation, hvor afgørelsen ikke efterleves.

Det forudsættes, at såvel huslejenævn som Grundejernes Investeringsfond opfylder deres forpligtelser efter lovforslaget i overensstemmelse med persondatalovens regler. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Persondatalovens regler skal påses, når der foretages behandling af personoplysninger, som helt eller delvist sker ved elektronisk databehandling. Der henvises generelt til følgende af datatilsynets vejledninger:

Retssikkerhedsvejledningen (vejl. nr. 126 af 10. juli 2000).

Sikkerhedsvejledningen (vejl. nr. 37 af 2. april 2001).

Vejledning om anmeldelse (vejl. nr. 125 af 10. juli 2000)

samt Datatilsynets publikation fra juli 2000 om persondataloven.

En række grundlæggende krav skal være opfyldt, når der sker behandling af personoplysninger, der er omfattet af persondataloven. God databehandlingskik skal overholdes. Der må kun samles oplysninger, der tjener et sagligt formål i sager om retlighedsfrakendelse. De indsamlede oplysninger må ikke behandles på en måde, der er uforenelig med formålet. Der må ikke samles flere oplysninger end nødvendigt. Der må ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Indsamlede oplysninger skal slettes, når de ikke længere er nødvendige. Dette indebærer blandt andet, at alle registrerede oplysninger om en sag skal slettes, når den på grund af den 2-årige tidsfrist ikke længere kan indgå i grundlaget for en frakendelse.

Når der sker registrering af personoplysninger, eller når indsamlede oplysninger videregives med henblik på registrering, skal der gives underretning til den person, som de registrerede oplysninger vedrører. Underretningen skal indeholde nærmere bestemte oplysninger, herunder om den dataansvarliges identitet, formålet med behandlingen af oplysningerne, reglerne om indsigt i og berigtigelse af oplysninger.

Udlejere, der er etableret som juridiske personer, er ikke beskyttet af persondatalovens regler i denne sammenhæng.

Udover ovennævnte præcisering giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

6. Bemærkninger vedrørende Grundejernes Investeringsfonds overtagelse af administrationen efter frakendte ejere

Ejendomsforeningen Danmark rejser en række spørgsmål vedrørende den situation, at administrationen af de udlejningsejendomme, som tilhører en ejer, der er frakendt administrationsretten, overlades til Grundejernes Investeringsfond eller til en tredjemand efter Grundejernes Investeringsfonds beslutning. Der

spørges således til, hvorledes administrationen skal udøves i frakendelsesperioden.

Grundejernes Investeringsfond finder ikke, at der er et fyldestgørende grundlag for at udøve administrationen af ejendomme tilhørende en ejer, som er frakendt administrationsretten.

Kommentar:

Det bemærkes, at de rejste spørgsmål ikke knytter sig til en foreslået ændring, idet ordningen altid har indebåret, at Grundejernes Investeringsfond skulle overtage administrationen efter ejere, som var frakendt retten til at administrere. Den foreslåede ændring indebærer alene, at Grundejernes Investeringsfond kan overlade administrationen til en administrator. Baggrunden for forslaget er at sikre Grundejernes Investeringsfond imod at fonden belastes af et større administrationsarbejde.

Om selve administrationen er der ikke foreslået ændringer. Den frakendte ejer kan ikke beskæftige sig med administration af udlejningsejendomme overhovedet. Dette indebærer, at Grundejernes Investeringsfond eller en administrator efter fondens valg overtager den fulde administration. Fonden eller administratoren overtager således kompetencen i samtlige relationer af ejendommens administration.

Det må forventes, at administrationen sker inden for rammerne af sædvanlig god administrationsskik.

I det omfang, der opstår likviditetsproblemer, vil dette i værste fald kunne medføre, at ejendommene begæres tvangsrealiseret.

En administrator såvel som Grundejernes Investeringsfond vil kunne ifalde et ansvar, hvis administrationen er udført mangelfuldt.

Der indsættes en bemyndigelsesbestemmelse i lovforslaget, hvorefter der i en bekendtgørelse efter drøftelse med Grundejernes Investeringsfond fastsættes nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt. Herudover giver bemærkningerne ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger foreslår, at ejeren skal have ret til at anvise en administrator, som overtager administrationen efter den frakendte ejer, medmindre Grundejernes Investeringsfond anfører særlige grunde til at afvise forslaget.

BOSAM foreslår, at Grundejernes Investeringsfond kun *undtagelsesvist* skal kunne overlade administrationen af ejendomme, hvor ejeren er frakendt administrationsretten, til en administrator.

Kommentar:

Hensigten med forslaget om, at Grundejernes Investeringsfond kan overlade administrationen til en administrator, er at give fonden mulighed for at begrænse omfanget af den administration, som påhviler fonden, idet ejendomsadministration ikke er et væsentligt arbejdsområde for fonden.

Der er intet til hinder for, at det kan ske efter drøftelse med ejeren. Men det findes ikke rimeligt, at det er Grundejernes Investeringsfond, der skal godtgøre, at den af ejeren foreslåede administrator ikke kan accepteres.

Hvis fonden overlader administrationen til en administrator, vil fonden skulle holde sig orienteret om administratorens virksomhed og efter omstændighederne tilbagekalde administrationsaftalen, hvis administratoren ikke overholder lovgivningen. Hermed sikres hensigten med frakendelsen.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

7. Bemærkninger vedrørende frakendelsesordningens område

Lejernes LO foreslår, at frakendelsesordningen udvides til også at omfatte en ejer af en ejendom med mindre end 2 udlejede beboelseslejligheder.

Kommentar:

Den gældende ordning har sigtet på erhvervmæssig udlejning. Da erhvervmæssig udlejning hidtil i alt væsentligt er sket ved udlejning af lejligheder i egentlige udlejningsejendomme med flere boliger, har ordningen hidtil omfattet udlejningsejendomme med 2 eller flere beboelseslejligheder. I de senere år synes nogle udlejere imidlertid at have specialiseret sig i opkøb og efterfølgende udlejning af enfamiliehuse af ringe kvalitet. Der er her tale om en udlejningsform, som i sit erhvervmæssige sigte ikke adskiller sig fra den traditionelle udlejning af boliger i ejendomme med 2 eller flere boliger. Som det blandt andet er blevet påpeget i den offentlige debat forekommer det derfor rimeligt at sidestille de to udlejningsformer, således at erhvervmæssig udlejning af 2 eller flere enfamiliehuse fremover kommer til at følge samme regler som udlejning af etageejendomme med 2 eller flere lejligheder i relation til frakendelsesordningen.

Det er på denne baggrund besluttet, at ændre lovforslaget til også at omfatte et forslag om at udvide ordningen, således at ejere af flere udlejede enfamiliehuse fremover vil kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme.

Lejernes LO finder det utilfredsstillende, at ejendomsadministratorer ikke kan frakendes retten til at administrere boliger på samme måde, som det kan ske for ejere af boligudlejningsejendomme.

BOSAM foreslår, at administratorer, uanset det i lovforslaget anførte, også skal kunne frakendes administrationsretten i kraft af regler om medvirken.

Kommentar:

Ministeriet har i forbindelse med vurderingen af, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at lade ejendomsadministratorer være omfattet af frakendelsesordningen lagt vægt på følgende:

Administratoren er ikke part i aftaleforholdet med lejerer, og er derfor heller ikke part i huslejenævnsager. Det er således ikke i administratoren, som ikke efterlever en huslejenævnsafgørelse, og Grundejernes Investeringsfond udfører arbejder for ejeren og ikke for administratoren.

De foreslåede stramme regler for frakendelse af administrationsretten overfor ejere vil indirekte få virkning for administratorer. Ejere må antages at blive mere kritiske ved valg af administrator, fordi en dårlig administrator vil indebære risiko for, at ejeren frakendes administrationsretten.

Frakendes en ejer administrationsretten på grund af administratorens handlinger, får frakendelsen tillige virkning for administratoren, da ejeren samtidig mister retten til selv at bestemme, hvem der fremover skal administrere dennes ejendomme.

Endelig vil straffelovens regler om rettighedsfrakendelse kunne bringes i anvendelse i forhold til uefterrettelige administratorer, som idømmes straf for forhold, der relaterer sig udøvelsen af administratorerhvervet.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

8. Bemærkninger vedrørende huslejenævnsafgørelses retskraft

Lejernes LO ønsker det præciseret, at de endelige ikke efterlevede afgørelser, der kan indgå i en sag om rettighedsfrakendelse, både kan være truffet af et huslejenævn og af en domstol. Endvidere foreslås, at det bør indgå i lovforslaget, at nævnsafgørelser om fastsættelse af lejen ikke alene skal have virkning for den lejer, som afgørelsen er truffet i forhold til, men at ejer også skal være bundet af afgørelsen i forbindelse med genudlejning.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen ønsker præciseret i bemærkningerne, om et ejerskifte, som finder sted på et tidspunkt, hvor der foreligger en ikke-efterlevet endelig huslejenævnsafgørelse (manglende overholdelse fra den hidtidige ejers side), kan medføre, at den ikke-efterlevede afgørelse indgår i grundlaget for rettighedsfrakendelse af den ny ejer efter bestemmelsen, som den er affattet i den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4. Det ønskes tillige oplyst, hvordan et huslejenævn skal forholde sig i en situation, hvor det modtager indberetning om en ejers manglende efterlevelse af et vedligeholdelsespåbud, men hvor lejerer er fraflyttet lejemålet, inden afgørelsen er blevet endelig. Det oplyses, at et vedligeholdelsespåbud i tilknytning til et lejemål i praksis anses for bortfaldet, når lejerer fraflytter. Det ønskes endvidere bekræftet, at hvis en ejer i forbindelse med genudlejning fastsætter lejen på en måde, der ikke er i overensstemmelsen med tidligere huslejenævnsafgørelse, vil denne handling ikke

kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4 i lejeloven.

Kommentar:

Det følger efter ministeriets opfattelse allerede af de gældende regler om rettighedsfrakendelse, at en ejendomsejer alene kan rettighedsfrakendes på baggrund af dennes egne forsømmelser, herunder manglende overholdelse af huslejenævnsafgørelser. En ny ejer vil dog i forhold til lejerens være forpligtet af den endelige huslejenævnsafgørelse.

I relation til rettighedsfrakendelsesreglerne vil en ny ejer imidlertid også kunne blive forpligtet af en huslejenævnsafgørelse, som den gamle ejer har været part i, hvis ejerskiftet sker i perioden mellem tidspunktet for huslejenævnsafgørelsen, og det tidspunkt, hvor afgørelsen bliver endelig. I dette tilfælde har den ny ejer selv mulighed for at tage stilling til, om afgørelsen skal efterleves eller ej.

Når en lejer fraflytter inden et vedligeholdelsespåbud bliver endeligt, bortfalder det. Dermed er ejers forudsætning for at efterleve afgørelsen faldet bort, inden afgørelsen er blevet endelig, og der er derfor ikke grundlag for at konstatere, om der foreligger en ikke-efterlevet huslejenævnsafgørelse, som er blevet endelig. Efter ministeriets opfattelse opfylder en sådan huslejenævnsafgørelse derfor ikke betingelserne for at indgå som grundlag i en sag om rettighedsfrakendelse.

Afgørende for, om et vedligeholdelsespåbud falder bort, er, om den lejer, der har været part i den sag, der har udløst vedligeholdelsespåbuddet, fraflytter. Vedligeholdelsespåbuddet kan både vedrøre et enkelt lejemål eller ejendommen som helhed, fx taget. Hvis der er flere lejere, som har været parter i en sag, der har udløst et vedligeholdelsespåbud, og den ene af lejerne fraflytter, falder vedligeholdelsespåbuddet ikke bort for de øvrige lejere, der har været parter i sagen.

Efter ministeriets opfattelse forholder det sig i relation til de foreslåede rettighedsfrakendelsesregler anderledes, hvis den lejer, der har været part i en sag, som har udløst et vedligeholdelsespåbud, først flytter efter det tidspunkt, hvor afgørelsen er blevet endelig. Den manglende efterlevelse vil kunne indgå som grundlag i en sag om rettighedsfrakendelse. Dette gælder efter ministeriets opfattelse, selv om ejerens forpligtelse til at efterleve afgørelsen senere falder bort. Det bemærkes, at ministeriet er bekendt med, at forpligtelsen til at efterleve vedligeholdelsespåbuddet både falder bort i forhold til den fraflyttende og den indflyttende lejer. Dette følger af de gældende regler. Med forslaget indføres der ikke ændringer i den retskraft, der efter de gældende regler er knyttet til huslejenævnsafgørelser, herunder at en tidligere huslejenævnsafgørelse skal have virkning for en ny lejer.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

9. Øvrige bemærkninger

Lejernes LO ønsker medtaget i forslaget, at retten til at administrere udlejningsejendomme skal opnås ved autorisation.

Kommentar:

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget er hensigten at indføre nogle instrumenter, som er målrettet imod de få ejere, som systematisk og repræsenterer lejelovgivningens regler til stor skade for de lejere, som bor i en ejendom tilhørende en sådan ejer, og til skade for det store flertal af ejere, som administrerer i overensstemmelse med lovgivningen.

Set i det lys vil oprettelsen og driften af en autorisationsordning indebære etablering af et uforholdsmæssig omfattende bureaukratisk system, og en restriktion i forhold til den fri næring, som ikke står mål med de fordele, der ville kunne påpeges i tilknytning til en autorisationsordning.

Med de foreslåede stramninger af frakendelsesreglerne er der skabt gode forudsætninger for at kunne imødegå administration af boligudlejning i strid med gældende regler.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Danmarks Lejerforeninger foreslår, at der indføres en tilsvarende frakendelsesordning for almene udlejere.

Kommentar:

Efter almenboligloven har kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed en række kompetencer og reaktionsmuligheder overfor boligorganisationerne. Det er således allerede muligt for kommunalbestyrelsen at fratage boligorganisationen administrationen, hvilket også er sket i enkelte tilfælde.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at overvejelser om en udvidelse af frakendelsesordningen bør indgå i et samlet arbejde vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivning, og henviser til, at det af bemærkningerne fremgår, at dette har været Socialministeriets intention.

Kommentar:

I forbindelse med behandlingen af B 112 (Folketingsåret 2003/04) tilkendegav regeringen og DF, at visse elementer i beslutningsforslaget bør indgå i det kommende forenklings- og moderniseringsarbejde dog således, at der senest i januar 2005 fremsættes forslag, som opfylder partiernes intention.

Bag denne tilkendegivelse ligger den opfattelse, at det som udgangspunkt vil være mest hensigtsmæssigt at medtage overvejelser om ændringer af frakendel-

sesordningen i et samlet forenkling- og moderniseringsforslag. På den anden side findes det ikke udelukket at gennemføre visse stramninger af ordningen, som et selvstændigt initiativ.

Da organisationernes forhandlinger om forenkling af lejelovgivningen desværre måtte opgives, og da Ejendomsforeningen Danmark iværksatte et større forenklingsprojekt, fandt regeringen det mest hensigtsmæssigt at udskyde fremsættelsen af et forslag om forenklinger af lejelovgivningen indtil videre. Regeringen finder det imidlertid af stor betydning at sætte ind overfor de ejere, som systematisk ikke overholder lovgivningen. Det er derfor opfattelsen, at dette vil kunne ske som et selvstændigt initiativ, idet frakendelsesordningen udgør et selvstændigt, sammenhængende regelsæt.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

Jydske Grundejerforeninger anfører, at der bør tages hensyn til, om det er en ejer med mange lejemål eller med få lejemål. Det foreslås derfor, at det er retten til at administrere den pågældende ejendom, der mistes.

Kommentar:

En ordning, som relaterer antallet af manglende efterlevelser til antallet af ejers lejemål, vil gøre frakendelsesordningen uforholdsmæssig kompliceret og bureaukratisk, idet der vil skulle tages hensyn til en lang række faktorer, herunder løbende ændringer i størrelsen af den enkelte ejers boligportefølje. Da det samtidig er opfattelsen, at manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser i sig selv er en alvorlig forseelse, er ordningen ikke indrettet således.

Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til forslag om ændringer.

10. Ændringer af lovforslaget m.v., som følger af høringsvarene

Der er i dette notat givet tilsagn om følgende ændringer:

Ordningens område udvides til også at omfatte ejere af udlejede enfamiliehuse bortset fra ejere, der alene udlejer én enkelt ejendom indeholdende én enkelt udlejet bolig.

Der indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvori der efter drøftelse med Grundejernes Investeringsfond fastsættes nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendomme, hvor ejeren er frakendt.

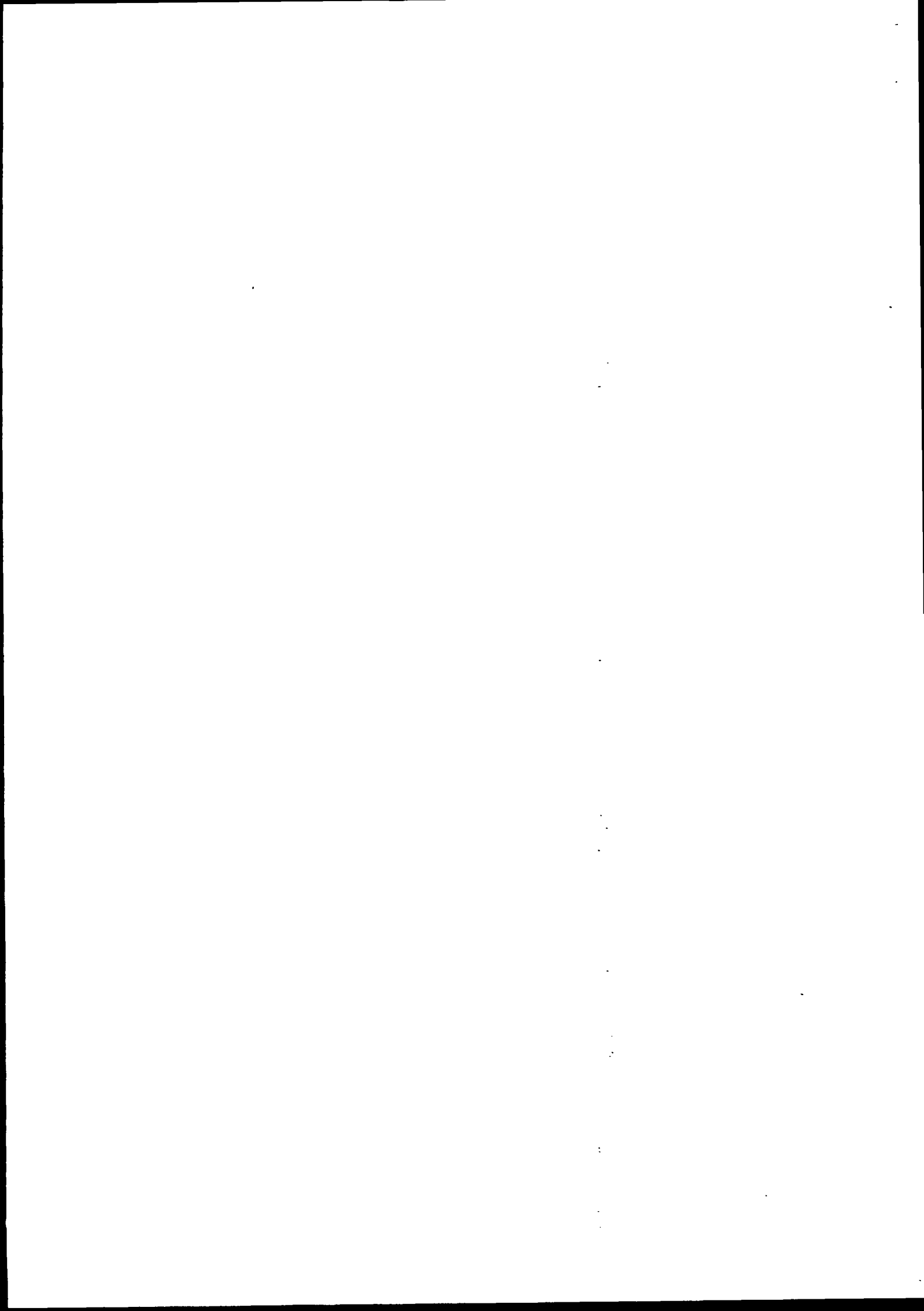
Det vil i lovforslaget blive præciseret:

- at huslejenævnene bør være opmærksomme på at fastsætte frister for efterlevelse af afgørelsen,
- at huslejenævnene skal være opmærksomme på at affatte deres afgørelser på en så tilpas konkret måde, at parterne har forudsætninger for at gennemskue afgørelsens indhold og konsekvenser, og ejeren dermed

har mulighed for at efterleve afgørelsen på en korrekt måde inden for fristen eller anke inden for fristen,

- at huslejenævnet skal underrette Grundejernes Investeringsfond, hvis nævnet vurderer, at en eller flere af 3 afgørelser inden for 10 år ikke opfylder betingelserne for frakendelse,
- at nævnene skal oplyse Grundejernes Investeringsfond om samtlige ejere og deres CPR-nr. eller CVR-nr. for den enkelte ejendom, når der foretages indberetning til fonden om en endelig afgørelse, der ikke er blevet efterlevet,
- at det forudsættes, at såvel huslejenævn som Grundejernes Investeringsfond opfylder deres forpligtelser efter lovforslaget i overensstemmelse med persondatalovens regler og,
- at det i bemærkningerne præciseres, at forudsætningen for at andre medejere kan frakendes administrationsretten er, at de indgår som ejer i alle de tre afgørelser, en medejer ikke har overholdt

Herudover er der givet tilsagn om at undersøge mulighederne for at indgå en aftale, der pålægger domstolene formidle domme, som tidligere har været behandlet i et huslejenævn, til huslejenævnet. Nærmere oplysninger til brug for aftalen indhentes.





Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
DK-1358 København K

Lars Langkjær
Juridisk direktør, advokat

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
E-mail ll@ejendomsf.dk

Dato: 17. december 2004
Jour.nr.: 0-2-53-04
Ref.: LL/sj

Vedr.: Høring over lovforslag til ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme mv.)

I anledning af Socialministeriets fremsendte forslag til ovennævnte lovændringer skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende.

Hensigten med lovforslaget tiltrædes fuldt ud. Det bør have (proportionale) konsekvenser, såfremt en ejer tilsidesætter gældende lovgivning på forsættelig eller grov uagtsom måde.

Indledende bemærkninger

Den model lovforslaget følger rejser nogle principielle spørgsmål, der bør forelægges Retsplejerådet og Straffelovrådet inden lovforslaget fremsættes. Dette begrundes i det følgende.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at behandling af lovforslaget må afvente en samlet regulering af sanktionssystemet og modernisering af lovgivningen i øvrigt. At forslaget agtes fremsat isoleret og fremskudt foran et samlet lovinitiativ stemmer end ikke med Socialministerens tilsagn eller opfattelse, som det har fundet udtryk i Boligudvalgets betænkning af den 1. juni 2004. Også dette behandles indgående nedenfor.

Rettighedsfratagelse er en sanktion på linie med andre strafferetlige indgreb. Det foreliggende lovforslag synes at forbigå dette forhold. Synspunktet kommenteres nedenfor.

Reglerne for huslejenævnets medvirken i forbindelse med eventuel beslutning om politianmeldelse er regulært uforståelige og derfor ubrugelige. Der stilles, i denne forbindelse og generelt for de øvrige punkters vedkommende, i det følgende spørgsmål til forslagens nærmere indhold.



21 DEC. 2004

5. Kt. J.nr.

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 193
DK-1006 København K
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

Odense

Vestre Stationsvej 18, st.
DK-5000 Odense C
Telefon (45) 66 12 34 00
Telefax (45) 66 12 38 51

Århus

Åboulevarden 22, 5. sal
DK-8000 Århus C
Telefon (45) 87 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk
E-mail: info@ejendomsf.dk
Åbningstid: Kl. 9.00-15.30
Giro: 888 5893
CVR: 10390214

Retssikkerheden sættes på prøve - krav om forelæggelse af forslaget for Retsplejerådet og Straffelovrådet.

Grundtanken i lovforslaget er, at en udlejers manglende efterkommelse af endelige huslejenævnskendelser skal kunne medføre rettighedsfrakendelse. Det er meget vidtgående at basere en så indgribende sanktion alene på udlejers undladelse af at opfylde et antal nævnskendelser, da nævnsbehandlingen ikke er forbundet med samme retssikkerhedsgarantier som en domstolsafgørelse.

I den forbindelse skal Ejendomsforeningen Danmark henlede Socialministeriets opmærksomhed på, at Retsplejerådet (betænkning 1401/2001, side 161 f) anser det for betænkeligt at sidestille nævnskendelser med domstolsafgørelser. Det skyldes navnlig, at man under en nævnsbehandling ikke kan foretage vidneafhøringer under strafansvar, og at der i det hele taget ikke bør kunne ske bevisførelse i form af vidne- eller partsforklaringer under en nævnssag. Hertil kommer, at adgangen til bevisførelse også på andre måder end ved afgivelse af forklaringer er begrænset i forhold til, hvad der gælder under en retssag. Retsplejerådet fraråder på baggrund af de ringere retssikkerhedsgarantier, at der gives adgang til at fuldbyrde nævnskendelser i sager mellem private parter.

I praksis vil Socialministeriets lovforslag føre til, at udlejer vil være nødsaget til at efterkomme nævnsafgørelser for at undgå rettighedsfrakendelse. Det kan udtrykkes således, at truslen om rettighedsfrakendelse medfører, at man reelt indfører tvangsfuldbyrdelse (uden forudgående dom) af nævnskendelserne. Dette harmonerer dårligt med Retsplejerådets synspunkter vedrørende tvangsfuldbyrdelser af nævnskendelser og repræsenterer i øvrigt en markant afvigelse fra de grundsynspunkter, der hersker inden for den civile og straffretlige retspleje.

Det fremgår indirekte af lovforslaget, at dette repræsenterer en "fortsættelse af hidtidig praksis" med hensyn til huslejenævnenes placering i forvaltningen og retsplejen. Dette er som allerede nævnt ikke et tilstrækkeligt grundlag at bygge det foreliggende lovforslag på.

Til de ovennævnte synspunkter kan føjes, at de foreslåede regler vil indebære en betydelig risiko for, at der sker rettighedsfrakendelse på grundlag af manglende efterkommelse af en nævnsafgørelse, der senere viser sig at være ugyldig på grund af sagsbehandlingsfejl eller inhabilitet blandt nævnets medlemmer. Højesteret har således i den i Ugeskrift for Retsvæsen 1997 side 1345 refererede dom i sine præmisser holdt muligheden åben for at statuere ugyldighed af en huslejenævnskendelse, selvom den først indbringes for domstolene efter den almindelige frist for at indbringe afgørelser for domstolene er udløbet. Det vil være endog meget betænkeligt, hvis udlejer var blevet idømt rettighedsfrakendelse på grundlag af en nævnsafgørelse, der senere viser sig at være ugyldig.

De nævnte betænkeligheder, der især støtter sig til Retsplejerådets betænkninger, giver baggrund for at kræve om, at Retsplejerådet høres om Socialministeriets lovforslag inden det eventuelt fremsættes i Folketinget.

Endvidere kan der være grund til at høre Straffelovrådet om lovforslaget. Det kunne således tænkes, at Straffelovrådet havde nogle principielle synspunkter vedrørende det forhold, at rettighedsfrakendelse tilsyneladende skal ske uden nogen form for prøvelse af, hvor graverende det forhold er, som har givet grundlag for nævnsafgørelsen, og uden nogen vurdering af om den manglende efterlevelse af en eller flere nævnsafgørelser skyldes mere eller mindre undskyldelige forhold. Det kan tænkes, at en af udlejer antaget administrator (eller en medejer af ejendommen) har undladt at efterkomme kendelsen uden at orientere ejeren. Lovforslaget synes således i visse tilfælde at kunne føre til noget, der ligner objektivt strafansvar for udlejere.

Socialministerens tilsagn om, at det foreliggende indgreb skal være en del af en samlet revision af lejelovgivningen, opfyldes ikke.

Ejendomsforeningen Danmark skal pege på, at det også efter vor opfattelse er hensigtsmæssigt at udskyde forslag om opstramning af reglerne om rettighedsfrakendelse.

Det fremgår af Almindelige bemærkninger til lovforslaget, side 1, 2. afsnit, at forslaget bygger på regeringens ønske om opstramning af reglerne i overensstemmelse med "noget for noget"-princippet.

Under side 1, 5. afsnit til Almindelige bemærkninger findes følgende citat: "De tre partier finder, at enkelte elementer i beslutningsforslaget bør undersøges nærmere og **bør indgå i det kommende forenklings- og moderniseringsarbejde vedrørende lejelovgivningen.** (Vor udhævning). Dog således, at der senest i januar 2005 fremsættes forslag, som opfylder partiernes intentioner".

Lovgiver har således klart haft behovet for en gennemgribende sanering og forenkling af de lejeretlige bestemmelser for øje, frem for fortsat "stykkvis og delt lovgivning".

Socialministeriet har forsømt at opfylde en af lovgivers forudsætninger, nemlig at en opstramning af reglerne om rettighedsfrakendelse "**bør indgå i det kommende forenklings- og moderniseringsarbejde vedrørende lejelovgivningen**" (vor udhævning). Vi savner en bærbar forklaring på, at ministeren ikke har taget initiativ til, gennem efteråret, at udarbejde forslag til en sådan reform af lejelovene.

Der skrives for øjeblikket, i Ejendomsforeningen Danmarks regi, på en gennemgribende revision af de lejeretlige regler, herunder de processuelle regler om huslejenævnshandling. Et samlet forslag foreligger i januar 2005. Det er efter vor mening kritisabelt, at undlade arbejdet med et reformarbejde, og blot drypvis, endnu engang, reparere på loven, som "folkestemningen" har krævet det via pressen.

Det er ganske utraditionelt at forsøge at regulere virkningerne af overtrædelse af de lejeretlige regler, førend man kender disses (fremtidige) indhold. Det vil være langt enklere at foretage en meningsfuld drøftelse af en revision af reglerne om rettighedsfrakendelse, når man kender de sandsynlige hovedtræk i de fremtidige lejeretlige regler.

Lovforslaget bygger alt i alt på en uholdbar antagelse om, at huslejenævnenes afgørelser er omgærdet med den tilstrækkelige retsgaranti til, at nævnenes kendelser kan danne grundlag for rettighedsfratagelse.

Rettighedsfratagelse er en sanktion på linje med andre strafferetlige indgreb; brugen af ("endelige") nævnskendelser som grundlag herfor.

Det er i lovgivningen uhørt, at der kan fældes dom på den ovenfor beskrevne, objektiverede måde uden, at domstolene har haft lejlighed til (forudgående) at pådømme sager, hvorunder huslejenævnene har pålagt en ejer bestemte pligter.

Huslejenævnene giver ofte pålæg i sprogligt ganske bløde vendinger, når talen angår en bestemt (ønsket) vedligeholdelsestilstand på ejendommen ("*god vedligeholdelsesstand*", "*i forsvarlig vedligeholdt stand*", "*pålægges af foretage genopretning af ...*", "*foretage en hensigtsmæssig udbedring af ...*").

De meget uklare grænsedragninger mellem nævn og domstole (der findes i praksis et omfattende katalog af "gråzoner") bidrager til at øge betænkelighederne ved at tillægge "endelige" nævnskendelser værdi i sammenhæng med forslaget. Boligretternes kompetencer samt de processuelle sagsbehandlingsregler ved nævnene må og skal forankres, inden der kan blive tale om at støtte nogen form for sanktion på det forhold, at (flere) en nævnskendelse(r) måtte fremstå som "ikke- efterlevet".

Eksempelvis er det i praksis ganske udbredt (men ulovligt), at huslejenævnene tiltager sig kompetence i forhold til "oprindelige mangler" ("manglende køkkenlåger" ved indflytning, "emhætte ikke opsat" ved indflytning, "tætning af vinduer mangelfuld" o.s.v.) og pålægger ejeren at foretage udbedring heraf i mere eller mindre eentydigt omfang.

Bedømmelsen af "oprindelige mangler", og konsekvensen heraf for ejeren, er klart undergivet domstolenes og ikke huslejenævnenes kompetence i 1. instans.

Lovgiver forestiller sig endvidere, at huslejenævnene koordinerer en samlet bedømmelse af et eventuelt grundlag for rettighedsfratagelse, såfremt der inden for 2 år er sket tilsidesættelse i mindst 3 tilfælde.

Huslejenævnene er ofte uden viden om, hvorvidt huslejenævnenes kendelser prøves ved domstolene. Domstolene underretter kun i sjældne tilfælde, og da helt umetodisk, huslejenævnene, såfremt sag indbringes for boligretten i en tvist, som huslejenævnet tidligere har pådømt. Det kan ikke være ejerens pligt at oplyse herom. I hvert fald fremgår det ikke af lovforslaget, at ejeren har en sådan processuel pligt. Der kan nemt tænkes grunde, som medfører, at ejeren ikke svarer på eventuelle nævnshenvendelser.

Socialministeriet som ressortministerium; den fremtidige nævns- og boligretsstruktur.

De ovennævnte betragtninger, som på ingen måde er udtømmende i relation til de betænkeligheder lovforslaget rejser, kan samles i et krav om, at lovforslaget forelægges Retsplejerådet og Straffelovrådet til udtalelse, via Justitsministeriet, inden eventuel fremsættelse i Folketinget.

Lovforslaget repræsenterer, erkendt, forslag til ændring af bestemmelser i lejelovene, som for tiden er undergivet Socialministeriets ressort. Essensen er imidlertid forslag til lovgivning på det straffeprocessuelle og straffematerielle område, og det bør efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke udgå fra Socialministeriet (alene). Justitsministeriet bør inddrages og gives lejlighed til at overveje forelæggelse af forslaget for Retsplejerådet og Straffelovrådet.

Endnu en selvstændig grund til at udvise betydelig varsomhed er, at der må forventes foretaget gennemgribende reguleringer af huslejenævnenes antal og sagsbehandling fremover.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at der med udgangspunkt i den af Strukturkommissionen foreslåede domstolsstruktur foretages en reduktion af antallet af huslejenævn til muligt 25 nævn på landsplan, d.v.s. principielt ét nævn pr. (fremtidig) byretskreds. Herved opnås huslejenævn med større sagsantal, hvilket sikrer, at nævnet og dets sekretariat kan opnå den nødvendige erfaring og ekspertise. Dette er ikke nødvendigvis et udtryk for, at nævnene i dag generelt mangler sådan erfaring og ekspertise, men det må erkendes, at sagsantallet ved nogle nævn er for lavt til at opnå en hensigtsmæssig behandling. Bemanningen af huslejenævnene bør styrkes og huslejeankenævnets fremtidige rolle overvejes nøje.

Den omstændighed, at huslejenævnenes kendelser hverken kan fuldbyrdes eller er retskraftige, og i øvrigt ikke ved lovgivning generelt er tillagt opsættende virkning ved rekurs eller indbringelse for domstolene, kalder på helt gennemgribende overvejelser af nævnenes fremtidige struktur inden der indføres regler, der støtter sig på nævnskendelser. Dette er nøje beskrevet ovenfor.

Såvel huslejenævnenes fremtidige kompetence, begrundelsespligt, sagsbehandlingen ved huslejenævnene såvel som ved boligretter, herunder benyttelse af lægdommere og sagkyndige dommere, er sagsområder, der som minimum må ledsage et forslag om rettighedsfrakendelse. Rettighedsfrakendelse er en tæt integreret del af huslejenævnenes arbejdsform. Ejendomsforeningen Danmark finder det påkrævet at udskyde fremsættelse af et forslag af den foreslåede art, indtil reglerne herom er drøftet mellem partierne og organisationerne på området.

Det ovennævnte indikerer således, at der er god og nødvendig mening i de tre partiers (citeret ovenfor) opfattelse, **hvorefter elementer af beslutningsforslaget dels ”undersøges**

nærmere", men også "bør indgå i det kommende forenklings- og moderniseringsarbejde vedrørende lejelovgivningen".

Ejendomsforeningen Danmark konstaterer med beklagelse, at Socialministeriet ikke har fulgt op på denne nødvendige sammenhæng mellem lejelovens processuelle og materielle dele samt afgrænsningen over mod Justitsministeriets ressort. Følgen af lovforslagets vedtagelse vil blive et sæt yderligere alvorlige retssikkerhedsmæssige spørgsmål samt en fuldstændig mangel på anvisning til brug for anklagemyndigheden og domstolene.

Forslaget mangler proportionalitet og har helt undladt at indføre vejledende lovbestemmelser til brug for anklagemyndighedens og domstolenes vurdering af betydningen af huslejenævnets pålæg.

Huslejenævnspålæg rammer meget bredt og rummer i praksis alt fra de mindste petitesser til et forhold, der har betydning for lejerne, og hvor en tilsidesættelse af et pålæg netop kan opfattes som tyngende.

Sanktionerne bør afpasses efter pålæggets betydning for den enkelte lejer.

Sanktionerne bør desuden relativeres. Advarsel, bøde, tvangsbøde og irettesættelse bør gå forud for rettighedsfratagelse, uanset antallet af overtrædelser sættes til 3. Pålæggenes meget forskellige og usammenlignelige indhold nødvendiggør dette.

Sammenfatning (generelt).

Sammenfattende er det derfor Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at Socialministeriet med lovforslaget, hvis intention vi fuldt støtter, har placeret sig "mellem to stole". På den ene side erkendes det af flere partier og Socialministeren, at forslaget burde være en del af hele forenklings- og moderniseringsarbejdet. På den anden side fremstår forslaget i sin blotte og bare form som en krænkelse af væsentlige retssikkerhedshensyn, og mangler nuancering af indgrebets betydning for lederen. Forslaget strider mod Retsplejerådets anbefalinger og kan føre til noget, der ligner objektivt strafansvar for udlejere.

Almindelige retssikkerhedsprincipper kan ikke tilsidesættes, blot fordi det (som anført i Almindelige bemærkninger) vil tage "urimelig lang tid" for lejer at opnå en prøvelse ved domstolene. Det er vilkåret overalt i samfundet. Hvorvidt en retssag måtte fremtræde "lang og opslidende" er ej heller et kriterium, der kan medføre svækkelse af retssikkerhedsgarantierne. Retssager opleves ofte som "opslidende", og "retsfølelsen" har spillet lovgiver et puds.

Det er en fiktion, når Socialministeriet arbejder med begrebet "endelige huslejenævnsafgørelser". Sådanne forekommer ikke. En huslejenævnskendelse er efter vor procesordning på ingen som helst måde "endelig", da den netop ikke indeholder almindelige domstolsmæssige procesgarantier.

Til enkelte af bestemmelserne bemærkes:

Ad § 1, nr. 6 og 7:

Bemærkningerne viser, at ejerens undladelse af at efterleve en huslejenævnskendelse kan gradbøjes. Det kan være ejeren "fuldt ud" har undladt at opfylde en nævnsafgørelse. Der kan foreligge omstændigheder, hvor udlejer kun delvist har efterlevet denne. Grundene kan bl.a. være, at lejer har modsat sig opfyldelse, eller at ejeren mener, sådan som kendelsen er formuleret, at have udført de vedligeholdelsesarbejderne som pålagt.

De særlige bemærkninger, anførte sted, peger endvidere på vanskelighed ved at afgrænse, hvornår der foreligger "en sag" eller "flere sager med i det væsentlige samme materielle forhold". Det tilføjes lakonisk, at "den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene".

Da huslejenævnene imidlertid *præjudicielt* skal tage stilling til dette spørgsmål, jf. særlige bemærkninger ad § 1, nr. 7, nytter det kun lidt at henvise til, at domstolene har den endelige afgørelse i sådanne retsforhold. Det fremgår således af bemærkningerne til § 1, nr. 7, at "de involverede huslejenævn foretager en undersøgelse af, om hver enkelt (vor udhævning) af de tre sager opfylder betingelserne for rettighedsfrakendelse, herunder om de tre tidspunkter for ejerens manglende efterlevelse af afgørelserne falder inden for en 2 års periode...."

Den vurdering nævnene forudsættes at anlægge, herunder om der har forekommet én sag eller flere (af væsentlig forskellig karakter), anerkendes som et domstolsanliggende og ikke et nævnsanliggende.

Det er gådefuldt, hvorledes disse regler tænkes kombineret.

Socialministeriet må forklare dette forhold samt de problemer, der opstår, såfremt et af huslejenævnene (ud af tre mulige) finder, at der *ikke* er grundlag for at foretage anmeldelse af sagen. Til de særlige bemærkninger ad § 1, nr. 7, 5. afsnit i slutningen anføres bl.a., at "Et enkelt involveret nævn således (vil) kunne forhindre, at der indgives politianmeldelse, hvis nævnet vurderer, at den sag, hvorom nævnet har foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond, ikke opfylder betingelserne for at kunne indgå i en sag om rettighedsfrakendelse.

Forestiller man sig, at sag nr. 2 i den kronologiske tidsrækkefølge ikke kan "bære" anmeldelse til politiet opstår spørgsmålet, hvordan tidsregningen så skal anlægges i forhold til en eventuel 4. "ikke-efterlevelse" -s sag.

Skal huslejenævnskendelse nr. 1 anses for en nullitet, og gælder det tilsvarende for kendelse nr. 3? Tilsvarende savnes forståelse for, hvordan de to andre huslejenævn skal gå frem, hvis henholdsvis kendelse nr. 1 og kendelse nr. 3 ikke hver for sig anses for tilstrækkeligt tungtvejende til, at der bør foretages en anmeldelse.

Lovforslaget forudsætter, samme sted, et samarbejde og dialog mellem tre huslejenævn, som muligvis hver for sig har udstedt påbud af et helt forskelligt, og indbyrdes usammenligneligt, indhold. Socialministeriet mangler bl.a. at forklare, hvordan huslejenævnene skal stemme.

Lovforslaget overlader helt og holdent til huslejenævnene, hvorvidt der skal indgives politianmeldelse uden, at lovforslaget giver anvisning på bl.a. ovenstående spørgsmål.

Samlet mangler lovforslaget således vilkår om, at huslejenævnets pålæg, eller udlejers ikke-efterlevelse af pålægget, skal have indgribende eller væsentlig betydning for lejerne eller den enkelte lejer, der har fået medhold ved huslejenævn.

Det er uoverskueligt at opregne alle forekommende tilfælde af pålæg, men enhver der arbejder med huslejenævn kender den store spændvidde, dels i huslejenævnenes præcision (jf. foran om den brede sproglige formuleringspraksis), dels hvad angår betydningen af huslejenævnets pålæg i de enkelte tilfælde.

Lovforslaget tvinger unødigt den enkelte ejer til at afstå administrationen for samtlige sine ejendomme. En ejer med f.eks. 100 ejendomme kan have en "kværuletantisk" beboerrepræsentation eller et måske ikke helt lejeretsindlevet huslejenævn, som medfører, at der for en enkelt af de 100 ejendomme kan optræde tre (delvise) tilsidesættelser af huslejenævnets bestemmelser. Det er vanskeligt at forstå, at ejer skal være afskåret fra at administrere de 99 andre ejendomme, især hvis de 99 andre ejendomme har været drevet uden klage fra lejerne.

Såfremt én ejer står for driften og tre endelige afgørelser ikke efterleves, skal det efter lovforslaget have konsekvens for samtlige medejere af ejendommen. Hvis nogle af disse ejes i sameje med helt andre, mister også disse retten til at administrere andre (eneejede) ejendomme? ("bølgevirkning")

Det er muligt, at man fra lovgivers side vil finde overvejelser af denne karakter overdrevne, men ud fra et retssikkerhedshensyn må lovgiver tage stilling til alle detaljer i et forslag af denne karakter. Reglerne om tilbudspligt viser den omfattende buket af problemer knyttet til bl.a. samejeforhold til en fast ejendom. Og det objektive straffeansvar er en realitet. Den subjektive del af gerningsindholdet er ikke berørt i lovforslaget (-s bemærkninger).

Ad § 1, nr.10:

Det foreslås, at Grundejernes Investeringsfond træffer bestemmelse om overladelse af administrationen til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, nr. 10, at Grundejernes Investeringsfond får "mulighed for at beslutte, at der udpeges en tredjemand til at varetage administrationen af de ejendomme, som ejeren er blevet fradømt retten til at administrere selv".

Administrationsaftaler mellem ejer og administrator er i høj grad en specialitet inden for ejendomsadministration. Det er bl.a. nødvendigt at tage stilling til, hvilken kompetence administrator tillægges, f.eks. i forbindelse med valg af lejere ved genudlejning, istandsættelsesarbejder, forbedringsarbejder og alle andre forhold, der knytter sig til administration af en fast ejendom. Reglerne om brugelig pant kan ikke umiddelbart overføres, og nogen "erstatning" for sådanne regler findes ikke i forslaget.

Det er helt nødvendigt, at lovgiver tager stilling til, hvilken kompetence administrator understøttes med.

Desuden vil (den nye) administrator formentlig jævnligt være anbragt i den situation, at der mangler likviditet til at opfylde de pålæg huslejenævnene (eller domstolene) har givet ejeren, hvis der samtidig skal afsættes et tilstrækkeligt beløb til betaling af ejendommens forsyninger med el og varme, terminsydelser, grundskatter og andet. Det er nødvendigt, at administrator, der nu som følge af tvang, overtager en administration og uden mulighed for at aftale indholdet af denne administration med ejeren, får kompetencen tillagt gennem loven. Et udsagn af den karakter, som gengives i de særlige bemærkninger til § 1, stk. 1, nr. 10, er formentlig meget lidt vejledende for, hvordan opgaven løses, "hvis f.eks. et større ejendomsfirma frakendes administrationen".

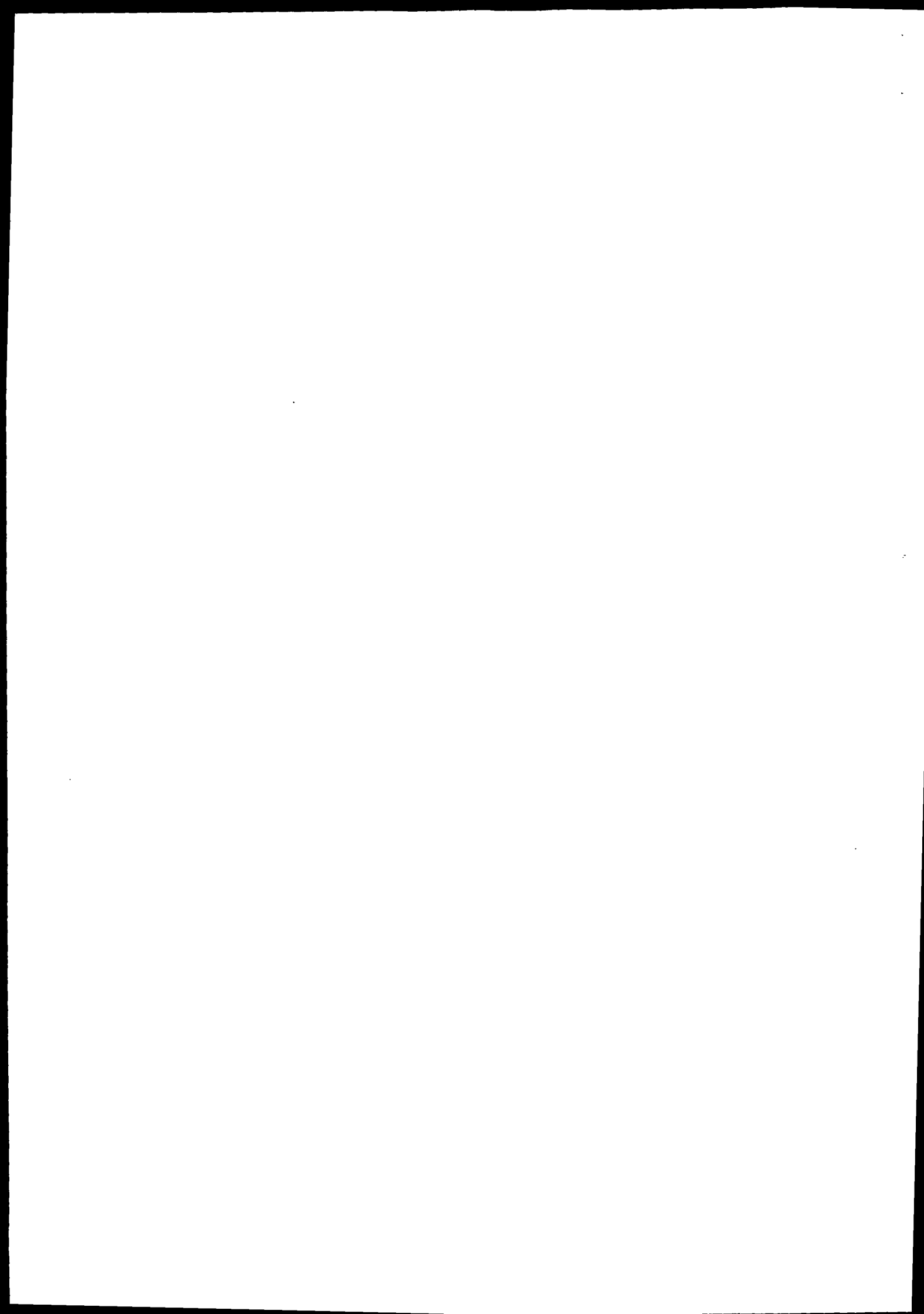
Ansvarsreglerne må lovgiver klarlægge i konsekvens af den kompetence, lovgiver vil tillægge (den nye) administrator. Lovforslaget savner fuldstændig stillingtagen hertil. Den nye administrator bør naturligvis kunne ifalde erstatningsansvar, og dette må reguleres, som surrogat for den manglende aftale.

Lovforslaget dækker erkendt et behov for opstramning af sanktioner overfor uefterrettelige ejere af udlejningsejendomme.

Desværre er forslagets enkelte dele indbyrdes usammenhængende, og helheden repræsenterer et ubegrundet anslag mod procesgarantier, blandt andet fordi ministeren ikke har sørgt for at forslaget indgår i den helhed det var tænkt.

Med venlig hilsen

Lars Langkjær





Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

mail: mki@sm.dk
mpk@sm.dk

20. december 2004

Vedr. Deres j.nr. 81-287 - Høringssvar til lovforslag om skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

På vegne Jydske Grundejerforeninger, indsendes hermed høringssvar til ovennævnte forslag.

Jeg henviser til, at Jydske Grundejerforeninger i brev af 6.9.2004 har sendt nogle bemærkninger vedr. ændring af frakendelsesreglerne. Den model, der nu lægges op til, fjerner ikke betænkelighederne. Hverken de mere principielle retssikkerhedsmæssige eller de mere konkrete juridisk/tekniske vedrørende udformning af regler. Vi finder, at der er tale om så væsentlig rettighedsfortabelse for udlejere, at området ikke er egnet til regulering ved helt unuancerede regler, hvis formål er, at væsentlige konsekvenser skal udløses pr. automatik og uanset forseelsens karakter.

Videre skal det præciseres, at Jydske Grundejerforeninger ikke har interesse i at beskytte og/eller forsvare uefterrettelige udlejere. Men i bestræbelserne for at beskytte lejerne imod disse uefterrettelige udlejere, er det nødvendig med en vis form for afbalancering, idet retten til at råde over egne ejendomme, trods alt er en grundlovssikret rettighed.

Det skal tillige fremhæves, at lejeloven allerede indeholder mange regler, der giver lejere mulighed for at foretage noget aktivt og dermed effektivt overfor uefterrettelige udlejere. Under "almindelige bemærkninger," anføres at endog mindre vedligeholdelsesmangler kan gøre det lejede mere eller mindre ubrugelig." I den forbindelse kan der henvises til reglen i LL § 11-13, hvorefter lejer har afhjælpningsret med mulighed for at modregne i huslejen. Der er derfor ikke behov for at bringe frakendelsesreglerne i anvendelse i "mindre sager."

Der er derfor grund til at foreslå, at udover, at udlejer ikke skal have "efterlevet" 3 nævnsafgørelser, skal medtages den betingelse, at lejer, grundet den manglende efterlevelse, skal have været i økonomisk eller sundhedsmæssig risiko, eller i det mindste at der er tale om væsentlige mangler / overtrædelser. Da frakendelse af retten til at administrere egne ejendomme er et meget voldsomt indgreb i ejendomsretten, hvilket også erkendes i bemærkningerne – og da der jo ikke er pligt for lejerne til at bebo den uefterrettelige udlejers ejendomme – er det rimeligt og juridisk begrundet, at der bør være tale om klagepunkter af en vis grovhed og af en type, som får lejer i én af de nævnte risikogrupper. Der er derfor behov for at skelne mellem forskellige typer af huslejenævnsager.

Jydske Grundejerforeninger

Jydske Grundejerforeninger opfordrer til at antallet af ikke-efterlevede afgørelser fastholdes til 5, som foreslået i B 112, specielt når/hvis forslaget skal omfatte alle typer af huslejenævnsager og ikke ønsker at graduere sagerne, som beskrevet ovenfor.

Det ses i øvrigt at være ganske urimelig, at der ikke skelnes mellem om den pågældende udlejer har 3 lejemål eller 3.000 lejemål - specielt når forslaget indebærer at alle typer huslejenævnsager skal "tælle med." En frakendelse for en "stor-udlejer" vil under sådanne omstændigheder være ganske katastrofal i økonomisk henseende om vedkommende pålægges at antage en fremmed administrator. Dette forhold understreger tillige, at de ikke-efterlevede afgørelser skal have en vis alvorlig karakter, jf. ovenfor, og ikke kan vedrøre bagatelagtige forhold, der isoleret betragtet må accepteres henført under manglende efterlevelse. Nævnte urimelighed kunne afklares ved, at det blev vedtaget at de 3 ikke-efterlevede huslejenævnsafgørelser skal vedrøre samme ejendom, hvilket hermed bringes i forslag.

Lovforslaget synes ikke at tage højde for den situation, at udlejeren efter overskridelse af den af Huslejenævnet fastsatte frist / indbringelsesfrist, faktisk foretager udbedring / efterlever Huslejenævnets afgørelse. Der bør indføres en bestemmelse om, at udlejer kan undgå rettighedsfortabelsen, hvis der er sket efterlevelse inden sagen eksempelvis er overgivet til Retten i medfør af forslagens § 113a stk. 4. En overskridelse kan tillige være begrundet i ressourceknaphed, både med hensyn til arbejdskraft og med hensyn til materialer. Dette skal også tillægges betydning.

Det forhold at Huslejenævnene skal overholde gældende forvaltningsretlige regler, bør præciseres derhen, at Huslejenævnet pålægges at underrette udlejer inden der sker indberetning til Grundejernes Investeringsfond, alt således at evt. afhjulpne forhold ikke giver anledning til indberetning.

Det er med tilfredshed noteret, at Huslejenævnenes afgørelser ikke tillægges betydning, hvis denne afgørelse er påanket og der endnu ikke foreligger endelig dom. Tidspunktet for den endelige dom må herefter være afgørende for om antallet af 3 er opnået indenfor perioden på 2 år.

Ad den foreslåede § 113b stk. 2 nr. 1, bør ejeren have mulighed for at få indflydelse på, hvem der vælges som administrator, specielt ud fra økonomiske grunde. Udlejer bør således indrømmes adgang til at bringe en administrator i forslag, som Grundejernes Investeringsfond derefter er pligtig at acceptere, medmindre der foreligger særlige grunde til ikke at acceptere den foreslåede administrator.

Som det fremgår af ovennævnte er der i loven mange og betydelige fortolkningsproblemer. I bemærkningerne søges der afklaret en del af disse fortolkningsproblemer, men det skal frarådes at der lovgives i bemærkningerne.

Med venlig hilsen

JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER

Keld Frederiksen

Henvendelse vedr. denne skrivelse bedes rettet til: Søndergade 26, 7830 Vinderup.

Tlf. nr. 97 44 14 44 / fax.nr 97 44 33 44 - mail: kf@hviid-frederiksen.dk

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157 - E-mail: jydgrf@image.dk - www.jgf.dk



17. december 2004

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Email: mki@sm.dk mpk@sm.dk

**Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af al-
mene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reg-
lerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.)**

I. Lovforslagets indhold:

Lovforslaget indeholder et forslag om udvidelse af den gældende ordning i lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Herudover indeholder lovforslaget forskellige konsekvensændringer. Den foreslåede udvidelse af frakendelsesordningen består af 2 elementer:

- 1) Frakendelse kan ske, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 2) Frakendelse kan ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde inden for en periode på 10 år over for den samme ejer har udført arbejder i henhold til § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Ad 1. Manglende efterlevelse af endelige afgørelser

Lejeretlige tvister mellem en lejer og en udlejer kan på en lang række punkter indbringes for huslejenævnet. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for et ankenævn. Huslejenævns- og ankenævnsafgørelser kan af parterne ankes til boligretten. Boligrettens afgørelser kan ankes efter de almindelige regler om anke af byretsafgørelser.

Afgørelser fra huslejenævn og ankenævn er ikke eksigible, det vil sige, at afgørelserne ikke kan tvangsfuldbyrdes. Dette indebærer, at nævnsafgørelser, som er endelige, da ankefristen er udløbet, skal indbringes for domstolene for at tilvejebringe et grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvis udlejeren ikke overholder afgørelsen. Dette kan for nogle lejere indebære en barriere for at gøre deres ret gældende.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

Selv om lejeren går videre med sagen eller i tilfælde af vedligeholdelsesmangler opfordrer Grundejernes Investeringsfond til at udføre arbejdet for ejerens regning, vil der være tale om, at lejerne må affinde sig med manglerne i urimelig lang tid.

Regeringen foreslår derfor, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at manglende efterlevelse af endelige afgørelser kan være grundlag for frakendelse af administrationsretten. Der sondres ikke imellem forskellige typer huslejenævnsager.

Det er alene manglende efterlevelse af endelige afgørelser, som kan udløse frakendelse af administrationsretten. Dette indebærer, at hvis en nævnsafgørelse indbringes for domstolene, er det udlejerens efterlevelse af dommen, der er afgørende.

Regeringen finder, at der med antallet 3 eller flere afgørelser inden for en periode på 2 år er tillagt bestemmelsen den nødvendige effektivitet samtidig med, at hensynet til udlejernes retssikkerhed er varetaget. Det bemærkes af regeringen, at lovforslaget på dette punkt er en stramning i forhold til B 112, hvoraf følger, at der skal kunne ske frakendelse i tilfælde, hvor udlejer ikke har efterlevet 5 eller flere huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

For at give ordningen gennemslagskraft i praksis må huslejenævnene modtage underretning om en udlejers manglende efterlevelse af en endelig huslejenævnsafgørelse. Underretningen vil typisk komme fra den eller de lejere, der har været part i den huslejenævnsafgørelse, der ikke er blevet efterlevet, men underretning vil for eksempel også kunne komme fra en beboerrepræsentation eller lejerorganisation. Ordningens effektivitet beror således på lejernes aktive deltagelse.

I lighed med den gældende frakendelsesordning i øvrigt medregnes ejerens forseelser i tilknytning til samtlige dennes ejendomme uanset geografisk placering i Danmark.

Lejerne kan indberette ikkeefterlevede endelige huslejenævnsafgørelser til det huslejenævn, der har truffet den konkrete afgørelse. De enkelte huslejenævn foretager indberetning af lejernes oplysninger til Grundejernes Investeringsfond.

Hvis Grundejernes Investeringsfond på et tidspunkt konstaterer, at en ejer inden for en toårig periode ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser, gives der oplysning herom til det eller de huslejenævn, der har foretaget indberetning.

Ved nævnene undersøges det, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er overholdt. Er betingelserne overholdt, indgiver huslejenævnene politianmeldelse. Huslejenævnet skal ikke, som det hidtil er sket i sager om rettighedsfrakendelse, vurdere, om det er hensigtsmæssigt at indgive politianmeldelse. Huslejenævnet skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler ligesom i andre sager. Anklagemyndigheden vurderer ligesom i andre straffesager, om der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse.

Ad 2. Tvangsudførelse ved Grundejernes Investeringsfond

Efter reglerne i lejelovgivningen kan lejere i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, hvis udlejer ikke overholder en af huslejenævnet eller ankenævnet fastsat frist for færdiggørelse af bestemte arbejder, anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne for ejerens regning jf. boligreguleringsloves § 60. I sådanne tilfælde, som fører til, at arbejderne udføres af Grundejernes Investeringsfond, må det lægges til grund, at der ofte ligger en bevidst beslutning bag udlejerens undladelse. Udlejer har haft mulighed for at anke nævnets afgørelse både med hensyn til de konkrete arbejder og med hensyn til fristens overholdelse.

Regeringen finder på den baggrund, at det vil være rimeligt at kunne skride ind over for udlejere, som gentagne gange undlader at iagttage nævnets frister med den virkning, at Grundejernes Investeringsfond må udføre arbejderne.

Det foreslås derfor af regeringen, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at denne kan anvendes over for den udlejer, som i 3 tilfælde inden for en 10-årig periode har undladt at iagttage nævnets frist med den virkning, at arbejderne er blevet udført af Grundejernes Investeringsfond.

Det bemærkes af regeringen i lovforslaget, at lovforslaget på dette punkt ikke svarer til B 112, idet der ikke i beslutningsforslaget er fastsat en tidsperiode, indenfor hvilken Grundejernes Investeringsfond skal have udført arbejder 3 gange. Det er regeringens opfattelse, at der med den foreslåede bestemmelse er fundet en passende afvejning mellem på den ene side muligheden for på en effektiv måde at skride ind overfor udlejere, der på uacceptabel vis og til gene for lejerne forsømmer selv at udføre fornødne arbejder i tilknytning til de udlejede boliger, og på den anden side hensynet til en rimelig frakendelsesordning, hvor udlejere ikke kan mødes med den meget indgribende sanktion, som rettighedsfrakendelse er, på grund af forseelser, der ligger uforholdsmæssig lang tid tilbage.

Grundejernes Investeringsfond registrerer de tilfælde, hvor fonden efter boligreguleringslovens § 60 har udført arbejder for ejerens regning. Der er således ingen praktiske problemer med hensyn til at skaffe oplysninger om, hvor mange gange Grundejernes Investeringsfond har udført sådanne arbejder for én bestemt ejer. Oplysning om arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond foreligger for hele landet. I lighed med den gældende frakendelsesordning og den anden foreslåede skærpelse af rettighedsfrakendelsesreglerne medregnes arbejder udført af Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 i tilknytning til samtlige udlejede ejendomme tilhørende en ejer uanset geografisk placering i Danmark.

Hvis Grundejernes Investeringsfond på et tidspunkt konstaterer, at en ejer 3 gange inden for en tiårig periode har fået udført arbejder efter boligreguleringslovens § 60, gives der oplysning herom til det eller de huslejenævn, der under den oprindelige huslejenævns sag har givet ejeren påbud om at udføre arbejderne. Ved nævnene undersøges det, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er overholdt. Er betingelserne overholdt, indgiver huslejenævnene politianmeldelse.

Huslejenævnet skal ikke, som det hidtil er sket i sager om rettighedsfrakendelse, vurdere, om det er hensigtsmæssigt at indgive politianmeldelse. Huslejenævnet skal iagttage almindelige forvaltningsretlige regler ligesom i andre sager. Anklagemyndigheden vurderer ligesom i andre straffesager, om der er grundlag for at fremsende begæring til retten med påstand om rettighedsfrakendelse.

II. Lejernes LO har følgende bemærkninger til forslaget.

Vedr.: Perioden på 2 år

Organisationen finder, at det er utilfredsstillende, at der kun skal gælde en 2 års grænse for antallet af overtrådte nævnskendelser. Grænsen betyder, at udlejer hvert år kan sidde en nævnskendelse overhørig, uden at der kan gribes ind. Organisationens foreslås derfor opstramning, således at 2 års grænsen rykkes til 4 år. Ellers kan en udlejer roligt overtræde en nævnskendelse hvert eneste år, uden at der kan gribes ind.

Vedr.: Endelige afgørelser og grænsen 3 nævnskendelser

Organisationen finder det rimeligt, at der afgrænses til endelige afgørelser, og at der afgrænses til 3 afgørelser.

Lejernes LO skal derudover henstille, at det præciseres her, at samme regler gælder for 3 afgørelser i boligretten, og at både boligretsafgørelser og nævnsafgørelser kan tælles sammen til 3.

Vedr.: Ejendoms kredsen

Den gældende lovgivning afgrænser frakendelsen af retten til at administrere udlejnings-ejendomme til ejendomme med mindst 2 udlejet beboelseslejligheder.

Denne afgrænsning er der ikke rørt ved i lovforslaget.

Det er utilfredsstillende, at lovforslaget forhindrer, at der kan gribes ind over for spekulanter, der opkøber faldefærdige enfamilieshuse rundt omkring i landet og udlejer disse huse på ublu vilkår. Spekulanter, der overhører flere kendelser fra huslejenævnet, og som er lige glade med den utryghed og usikkerhed, udlejer påfører lejerne, når udlejer eller administrator vedvarende fremsender uberettigede krav, selv om huslejenævnet har idømt noget andet.

Lejernes LO henstiller derfor, at lovforslaget opstrammes, således at også udlejede enfamilieshuse, ejerlejligheder og enkelt værelser/klubværelser er omfattet af bestemmelserne.

Vedr.: Ændring af § 6 – bøde eller fængselsstraf

Efter lovforslaget ændres § 6 stk. 4, således at hæfte erstattes med fængsel ind til 4 måneder.

Boligreguleringslovens § 16 har en lignende bestemmelse, hvorefter den som opkræver en højere leje end tilladt efter reglerne i boligreguleringslovens straffes med bøde eller hæfte. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 6.

Lejernes LO er ofte ude for, at en udlejer ikke efterlever en nævnskendelse for lejen for et lejemål, når lejemålet genudlejes eller når lejemålet i ejendommen, er fuldstændig ens med det lejemål, der har fået fastsat sin leje af lejemålet, udlejes.

Lejernes LO henstiller derfor, at det i lovforslaget præciseres, at nævnskendelser om fastsættelse af lejen ikke alene har betydning for den lejer, der har indbragt sagen, men også betyder, at udlejer fremover skal udleje lejligheden til den af nævnet fastsatte leje (selvfølgelig korrigeret for stigende omkostninger), og under forudsætning af, at lejemålet ikke er forbedret eller lign., der kan betyde en lejeændring.

Såfremt udlejer ikke efterlever dette, tæller disse overtrædelser af en nævnskendelse ind på samme måde som de øvrige overtrædelser af nævnskendelser i dette forslag.

Hvis ikke den præcisering indføres i loven vil mange lejere fortsat opleve det ejendommelige i at flytte ind i et lejemål til høj leje, klage over lejen og opdage, at huslejenævnet et halvt år forinden havde sat lejen ned. Lejeren undrer sig, udlejer vidste godt, hvad lejen skulle være, men udlejer overtræder bevidst nævnskendelse, idet udlejer henholder sig til, at denne nævnskendelse kun gælder for den lejer, der klagede over lejen.

Organisationen er bekendt med, at der er forskellig opfattelse af, hvorledes lejelovgivningen skal fortolkes på dette punkt, og vi beder derfor om, at lejerens rettigheder klart præciseres i denne forbindelse.

Vedr.: Ejer/administrator

SF's beslutningsforslag B 112 omfattede som bekendt både uefterrettelige ejere og administratorer. Lejernes LO finder det utilfredsstillende, at dette forslag er afgrænset således, at kun efterrettelige udlejere kan rammes.

Det er korrekt, at administrator også rammes, idet administrator mister en kunde, såfremt en efterrettelig udlejer må se i øjnene, at Grundejernes Investeringsfond overtager administrationen.

Men det finder Lejernes LO ikke at være en tilstrækkelig sanktion over for uefterrettelige administratorer.

Organisationen har flere eksempler på, at administratorer sidder huslejenævnskendelser overhørigt og fremsender krav over for lejeren, hvor huslejenævnet klart har tilkendegivet, at disse krav ikke er berettiget.

Det er utilfredsstillende, at disse uefterrettelige administratorer ikke risikerer en egentlig straf, sådan som f.eks. udlejer.

Vedr.: Administratorer og autorisation

Lejernes LO har flere gange fremsat forslag om, at retten til at administrere beboelseslejligheder opnås ved autorisation. Det vil fjerne de værste vildskud blandt administratorerne.

Baggrunden for forslaget er, at de nuværende regler i lejelovens kap. 18A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, samt Lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, har vist sig ikke at modsvare det behov, der er og har været for at regulere et til tider noget gråt og presset boligmarked.

Målet med forslaget er at sikre, at der sker en øget professionalisering af ejendomsadministratorerne. Endvidere er målet at afholde de udlejere, som åbenlyst ikke har evnerne til at administrere boliglejemål, fra at fungere som administratorer af udlejningsejendomme.

Det foreslås, at de nuværende bestemmelser i lejelovens kapitel 18a erstattes af følgende:

§ 1 Retten til at administrere lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, opnås ved autorisation. Socialministeren udsteder nærmere bekendtgørelse om, under hvilke vilkår en autorisation kan gives. Dog kræves det, at en administrator har gennemgået en uddannelse og bestået eksamen i at administrere beboelseslejemål. Retten til at administrere beboelseslejemål kan ved dispensation fra socialministeren opnås ved at dokumentere kyndighed i at administrere boliglejemål. Socialministeren fastsætter de nærmere betingelser for dispensation.

Stk. 2 Undtaget for pligten til at opnå autorisation er udlejere, der alene administrerer et enkelt lejemål eller som kun administrerer lejemål omfattet af reglerne i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene kap. 5

§ 2 Autorisation til at administrere beboelseslejemål kan fratages administrator såfremt:

- Administrator undlader at informere, inddrage og forhandle med ejendommens beboerrepræsentation således som han er forpligtet til i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforhold, herunder undviger fra at inddrage ejendommens beboerrepræsentation i forhold, der vedrører huslejens størrelse, ejendommens vedligeholdelse, forbedringer af det lejede og andre væsentlige forhold.
- Helt eller delvist undlader at følge afgørelser fra huslejenævn eller andre retslige instanser.
- Udviser en adfærd, der er uforenelig med at administrere boliglejemaal.

Stk. 2 Frakendelse af autorisation kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra afsigelsen af nævnets afgørelse eller indtil videre.

§ 3 Autorisation til at administrere boliglejemaal kan fratages af et nævn, sammensat af repræsentanter fra socialministeriet, landsdækkende lejerorganisationer og fra landsdækkende udlejerorganisationer. Socialministeren fastsætter nærmere regler for nævnets sammensætning og funktion.

stk. 2 Nævnet skal på begæring af en lejer træffe afgørelse om frakendelse af autorisation i henhold til denne lovs § 2. Nævnet træffer endvidere afgørelse i tvister om pligten til at opnå autorisation i henhold til denne lovs § 1.

stk. 3 Indbringelse af nævnets afgørelse for boligretten har ikke opsættende virkning.

stk. 4 Overtrædelse af nævnets afgørelser straffes med bøde. Gentagne overtrædelser kan straffes med fængsel.

§ 4 Når en administrator er frataget sin autorisation i medfør af § 2, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved nævnets foranstaltning.

Stk. 2 For den tidligere administrators regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af afgørelsen omfattede ejendomme i den af afgørelsen omfattede periode.

stk. 3 § 60, stk. 3 og 4 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen
Landsformand

M Pik.

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
Telefax 82 32 23 01
www.gi.dk

Høringssvar over lovforslag

Indledningsvis skal bemærkes, at GI ikke har modtaget høringsmaterialet fra Socialministeriet, men fra anden side er blevet gjort opmærksom på materialet og høringsfristen. Der har ikke tidsmæssigt været mulighed for at forelægge lovforslaget for GI's bestyrelse.

Direktionen

17. december 2004

Lars Axelsen
Telefon: 82 32 23 33
E-mail: lax@gi.dk

GI's direktion har gennemgået udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme mv.) og har følgende bemærkninger:

Lukket mellem jul og nytår

Ejer – juridisk person

For at kunne administrere bestemmelserne er det af væsentlig betydning for GI, at ejerforholdet er afklaret og entydigt.

Ejeren – eller ejerne – vil som selvstændige juridiske personer enten have et CPR-nr. eller et CVR-nr.

For en korrekt identifikation af ejerforholdet bør det være en forudsætning, at huslejenævnets indberetning til GI af endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet, er forsynet med entydige oplysninger om ejerforholdet. Dette indebærer, at indberetningen til GI bør indeholde oplysninger om samtlige ejere af den pågældende ejendom samt de pågældendes CPR- eller CVR-nummer.

I situationen efter § 113 a, stk. 3, nr. 5, hvor GI har udført påbudsarbejder, vil det være nødvendigt, at GI hos huslejenævnet kan indhente oplysning om ejers CVR- eller CPR-nr.

I praksis vil en person kunne eje flere selskaber, og over en periode vil en ejendom kunne være ejet af flere forskellige selskaber, uanset det i praksis er den eller de samme personer, der står bag. GI har ikke umiddelbart mulig-

hed for at registrere, hvor mange huslejenævnsager, der relaterer sig til konkrete personer (ejere).

Administration af ejerens ejendomme

Efter den nugældende § 113 b, stk. 2, forestår GI for ejers regning administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Efter lovudkastets § 1, nr. 10, kan GI beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator. GI er tilfreds med denne tilføjelse, da GI i praksis aldrig har administreret ejendomme, og som følge heraf ikke har nogen erfaring hermed. Uanset dette finder GI, at der kan opstå en lang række uafklarede problemer, uanset om GI pålægges at administrere en ejendom eller vælger at videregive denne opgave til en egnet administrator.

GI/administrator har ikke - i lighed med en tvangsadministrator efter lov om tvungen administreren af udlejningsejendomme - hverken efter den nugældende lov eller lovforslaget, et fyldestgørende grundlag for at udøve administrationen. Det fremgår således ikke, hvordan GI/administrator skal forholde sig, hvis en ejer ikke ønsker at udlevere oplysninger om ejendommen, f.eks. lejekontrakter, oplysninger om depositum og forudbetalt leje, driftsbudgetter, lejevvarslinger mv. Det fremgår heller ikke, hvordan GI/administrator skal forholde sig til et evt. driftsunderskud på ejendommen. Endvidere er der ikke taget stilling til, hvordan GI skal forholde sig til forpligtelser overfor lejeren, fx i form af deposita og saldi på indvendig vedligeholdelseskonti. GI/administrator vil i sådanne situationer have vanskeligt ved at udøve en forsvarlig administration af disse ejendomme med risiko for, at lejerne vil klage til huslejenævnet.

Det forekommer ikke rimeligt, at GI skal bære den økonomiske risiko i sådanne situationer. Endvidere forekommer det uklart, hvem der skal træffe de overordnede beslutninger ifm. fx større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. GI skal anbefale, at alle disse forhold undersøges og afklares, forinden fremsættelse af lovforslag.

Endelig er der i vedlagte bilag kommenteret forskellige uklarheder og trykfejl i udkastet.

Med venlig hilsen



Lars Axelsen
Direktør

Bilag til udkast til lovforslag

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme mv.)

Hvor	Hvad	Uklarheder / trykfejl
§ 1, nr. 6, nyt nr. 5	"elle" ændres til "eller".	Trykfejl.
Bemærkninger til nr. 7, 5. afsnit, 2. pkt.	"involvere" ændres til "involverede"	Trykfejl.
Bemærkningerne til nr. 7, 7. afsnit, 3. sætning.	"fortages" ændres til "foretages".	Trykfejl.
§ 1, nr. 6, nyt nr. 5 § 4, stk. 3 Almindelige bemærkninger. Ad.2., 3. afsnit, 1. pkt..	"fået påbegyndt arbejder" "foretaget arbejder af GI" "er blevet udført af GI"	Det er uklart, om arbejdet skal være påbegyndt eller udført. Hvis det er påbegyndt, er det så GI's igangsætningsbrev til ejer eller arbejdet fysisk påbegyndes, der skal lægges til grund
§ 1, nr. 6, nyt nr.4.	"eller"	Når en lejer meddeler huslejenævnet, at påbuddet ikke er opfyldt i de tilfælde, hvor ejer har flere påbudssager, vil den afgørelse så tælle med både i nr. 4, som en nævnskendelse, der ikke er opfyldt og som nr. 5, som en påbudssag, som GI udfører? En ejers anke af huslejenævnets afgørelse til ankenævnet/boligretten har ikke opsættende virkning. Hvis GI udfører arbejdet, vil denne situation ikke tælle med som en situation i nr. 5, før dommen foreligger, og den giver lejer medhold. Tæller sagen med som nr. 4, hvis lejerne indberetter sagen til huslejenævnet?

GI

§ 1, nr. 7 og bemærkningerne	Ejer eller udlejer	Begreberne bruges i flæng. Er ejer det samme som udlejer?
Bemærkningerne til § 113 a, stk. 3, nr. 4, 5. afsnit, 2. pkt.	"minimum"	Beregning af 2 års perioden. Det er ikke korrekt at bruge ordet "minimum" i denne sammenhæng.
Bemærkningerne til § 113 a, stk. 3, nr. 4, 4. afsnit, 2. pkt.	"bør de forskellige afgørelser kun tælle som én"	Hvornår regnes perioden fra, når der er flere lejere, der efter hinanden indbringer sager med samme materielle indhold? Er det den første eller en af de næste?
§ 1, nr. 7.	"ejer"	Hvis en ejer sælger ejendommen, mens GI udfører arbejdet, hvem skal GI registrere for situationen i nr. 5?
§ 4, stk. 3	"hvis de 3 gange, der er foretaget arbejder af GI indenfor en 10-årig periode, og som udløser frakendelse, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden."	Betyder det, at også kendelse fra før lovens ikrafttræden den 1. juni 2005, tæller med, hvis blot GI påbegynder arbejdet efter lovens ikrafttræden? Bør der i den forbindelse være tidsfrister på de påbudssager, der kan indbringes for GI?
Den nugældende § 113 a, stk. 2, i lov om leje	"Frakendelse i medfør af stk. 1, kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene."	Hvornår kan denne bestemmelse anvendes, når der i stk. 3 fra 1. juni 2005 er 5 situationer, hvorefter der kan ske frakendelse - endda situationer, der ikke altid vil kunne karakteriseres som grove?

vandbidrag skal tilbagebetales. Boligreguleringslovens § 17 og lejelovens § 49 kunne suppleres med nogle bestemmelser om, hvornår udlejer skal sørge for at tilbagebetale for meget erlagt leje.

8. Mange nævn tager ikke i afgørelserne stilling til, fra hvilket tidspunkt en lejenedsættelse gælder fra. I praksis er der ofte tale om lejefastsættelser/lejeforhøjelser der ligger flere år tilbage. Det bør nævnes i bemærkningerne, at nævnene skal tage stilling hertil, eventuelt med forbehold for passivitet fra lejers side og forældelse efter 1908-loven.

9. Efter boligreguleringslovens § 17, stk. 3 forrentes lejers tilbagebetalingskrav. Af bemærkningerne til forslaget fremgår, at en delvis manglende efterlevelse af en nævnsafgørelse som udgangspunkt medfører, at afgørelsen ikke anses for efterlevet i sin helhed. Hvis en manglende rentebetaling skal anses for en delvis ikke- efterlevelse, så skal det fremgå af nævnsafgørelserne, hvilket bør præciseres i bemærkningerne. Der er ikke en tilsvarende rentebestemmelse i lejelovens § 49, men der gælder formentlig også en tilsvarende pligt til at betale renter efter renteloven.

10. Spørgsmålet om hvornår der er tale om én afgørelse er nævnt i bemærkningerne. Det er imidlertid kun mangelsager, der nævnes som eksempel. Når der er tale om sager om lejens størrelse vil der sjældent være tale om én sag, medmindre det er samme lejeforhøjelse, der indbringes af flere lejere på forskellige tidspunkter. Det er ikke ualmindeligt, at en lejerforening indbringer en lang række sager om lejens størrelse i samme ejendom. Der er tale om lejere, der er flyttet ind på forskellige tidspunkter og sagerne kræver derfor en individuel sagsbehandling. Lejefastsættelsen kan være stykket sammen af forskellige varslinger og forskellige individuelle forbedringstillæg. Der vil også være oprettet flere sager i nævnets journal og der vil blive udarbejdet forskellige afgørelser, der evt. udsendes samtidig. Vil der her være tale om én afgørelse eller flere i relation til lejelovens § 113 a?
Hvis der er tale om flere afgørelser om nedsættelse af lejen og udlejer ikke tilbagebetaler, så vil bestemmelsen i forslaget § 113 a, stk. 3, nr. 4 kunne bringes i anvendelse.

11. Hvis nævnet har nedsat lejen for et lejemål og lejer flytter efter at udlejer har tilbagebetalt for meget erlagt leje, så kan udlejer genudleje til samme for høje leje, der tidligere er nedsat af nævnet uden at kunne rammes af bestemmelserne i forslaget. Er det rigtigt forstået?

Generelt er det et problem, at bemærkningerne til lovforslaget bærer præg af kun at have haft vedligeholdelsesagerne for øje.

På huslejenævns-og beboerklagenævnsforeningens vegne

med venlig hilsen
Marianne Dons

Kompagnistræde 34, 3.
1208 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Den 20. december 2004

Fremsendes til fax nr. 3393 2518, i alt 4 sider, og med alm. post.

Høringssvar vedrørende lovforslag om skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme – ministeriets j.nr. 81-287.

Under henvisning til Socialministeriets høringsskrivelse af 8. december 2004 skal organisationen hermed vende tilbage med sine bemærkninger til lovforslaget.

På baggrund af organisationens erfaringer med uefterrettelige udlejere anser vi det for nødvendigt, at der tilvejebringes regler, der i højere grad end i dag kan udgøre et effektivt værn for lejere mod udlejere, som systematisk tilsidesætter lejelovgivningen.

En skærpelse af reglerne som beskrevet i ministerens lovforslag vil forhåbentlig kunne bidrage til at etablere et mere effektivt værn, og vi finder, at hovedparten af punkterne i ministerens lovforslag er meget fornuftige.

Ministerens lovforslag er blevet til på baggrund af beslutningsforslag B 112 (Folketingsåret 2003/2004), idet lovforslaget dog indeholder en række ændringer, som på visse punkter er positive efter organisationens opfattelse.

Der er imidlertid også visse ændringer i ministerens lovforslag, som efter organisationens vurdering ikke er hensigtsmæssige. Nedenfor er angivet de 3 punkter, som i forhold til lovforslaget bør skærpes.

BOSAM - Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark



21 DEC. 2004

5. Kt. J.nr.

Punkt 1 – Administratorer bør også være omfattet af reglerne om rettighedsfrakendelse.

Som begrundelse for, at ikke også administrator skal kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, er i bemærkninger til lovforslaget anført, *at pligten til at efterleve en huslejenævnsafgørelse, der f.eks. pålægger udlejer at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, påhviler denne, uanset om udlejer har antaget en administrator. Rettighedsfrakendelse efter de foreslåede regler bør derfor alene kunne bringes i anvendelse over for den pågældende udlejer.*

Ejendomsadministratorer har ofte gennem administrationsaftalen med udlejer i ganske vid udstrækning en stående fuldmagt til at handle på udlejerens vegne i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, huslejeregulering mv.

Typisk vil en udlejer støtte sig til rådene og vejledningen fra sin administrator ved tvister med lejerne i sager for huslejenævnet – hvis udlejer i det hele taget bliver orienteret og inddraget.

Derfor bør den administrator, der i kraft af sit fuldmagtsforhold til udlejer reelt må anses for at være medansvarlig for tilsidesættelsen af huslejenævnets afgørelser, også kunne rammes af reglerne om rettighedsfrakendelse på samme måde som udlejer.

Organisationen ser ingen retssikkerhedsmæssige betænkeligheder i at indføre regler, hvorefter også den ejendomsadministrator, der *medvirker* til tilsidesættelse af huslejenævnets afgørelser kan rammes af reglerne om rettighedsfrakendelse.

For det første er rettighedsfrakendelse en straf, og sager om rettighedsfrakendelse føres i strafferetsplejens former, jf. lovforslagets § 113 a, stk. 4. I alle andre strafferetlige forhold, bliver ikke blot den, der konkret begår en lovovertrædelse, men også den person, der medvirker hertil, straffet på samme måde som "hovedgerningsmanden". Det juridiske begreb *medvirken* er nøje fastlagt gennem omfattende retspraksis, og det ligger naturligt inden for domstolenes område at tage stilling til, hvordan den generelle bestemmelse om medvirken i straffelovens § 23 skal finde anvendelse i relation til de konkrete strafsanktionerede regler.

For det andet må en udlejer være særlig opmærksom på at sige fra og evt. afbryde samarbejdet med den administrator, der ikke følger udlejerens anvisninger om efterlevelse af huslejenævnets afgørelser, hvis ikke udlejer vil risikere at blive ramt af reglerne om rettighedsfrakendelse. På samme måde bør den administrator, der løbende handler på vegne af udlejer, udfolde alle rimelige bestræbelser inden for rammerne af fuldmagtsforholdet på at sikre, at huslejenævnets afgørelser bliver efterlevet. Sker det ikke, bør også administratoren kunne fradømmes retten til at administrere udlejningsejendomme.

Punkt 2 – Det bør ikke være ”endelige” afgørelser, der skal medregnes inden for den 2-årige periode.

I lovforslagets bemærkninger er anført, at *for at en udlejer skal kunne fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der som minimum være 2 år mellem udløbet af ankefristen for den første afgørelse, der ikke efterleves, og udløbet af ankefristen for den tredje afgørelse, der ikke efterleves.*

Som reglen og lovforslagets bemærkninger er udformet, vil det have den uheldige og paradoksale konsekvens, at en udlejer kan ”anke sig ud af” en sag om rettighedsfrakendelse. En udlejer vil med andre ord ved blot at anke sager, hvis endelige udfald der ikke kan være rimelig tvivl om, kunne slippe uden om den 2-årige periode, inden for hvilken antallet af sager med manglende efterlevelse skal beregnes.

Naturligvis skal en udlejer ikke kunne rammes med rettighedsfrakendelse, hvis udlejeren ikke har efterlevet 3 afgørelser fra huslejenævnet inden for en 2-årig periode, og udlejeren fx har anket den tredje afgørelse og fået medhold ved ankenævnet eller domstolene.

Men hvis udlejeren anker den tredje huslejenævnsafgørelse til ankenævnet eller domstolene, der i hovedsagen stadfæster huslejenævnets afgørelse eksempelvis blot med en ny tidsfrist for udførelsen af vedligeholdelsesarbejder, og udlejeren fortsat ikke udfører arbejderne, så bør det være huslejenævnets afgørelse, der skal medregnes til antallet af sager inden for den 2-årige periode.

Derfor bør ordet ”endelig” ikke indgå i lovteksten. Derimod kan der eventuelt knyttes en kommentar i lovens bemærkninger om, at når huslejenævnet efter § 113 a, stk. 4 skal tage stilling til, om der er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, skal huslejenævnet ikke medregne de sager, hvor udlejeren enten har anket huslejenævnets afgørelse og fået medhold *eller* hvor huslejenævnets afgørelse er blevet stadfæstet, men udlejeren i øvrigt har efterlevet ankeinstansens afgørelse.

Punkt 3 – Det bør være den absolutte hovedregel, at Grundejernes Investeringsfond selv forestår administrationen ved rettighedsfrakendelse.

Af bemærkninger til lovforslaget fremgår, at Grundejernes Investeringsfond bør have mulighed for at begrænse omfanget af ejendomsadministrationen, hvis f.eks. et større ejendomsfirma frakendes administrationsretten. Der er derfor i lovforslaget lagt op til, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at beslutte, at der udpeges en tredjemand til at varetage administrationen af de ejendomme, som ejeren er blevet fradømt retten til at administrere selv.

Der vil formentlig kun være tale om et yderst begrænset antal tilfælde, hvor det af ressourcemæssige grunde kan være nødvendigt for Grundejernes Investeringsfond at udpege en tredjemand til at varetage ejendomsadministrationen.

Med henblik på at sikre, at formålet med en dom om rettighedsfrakendelse ikke forspildes, finder organisationen, at det af loven bør fremgå, at Grundejernes Investeringsfond kun *undtagelsesvist* kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator. Videre bør det af loven fremgå, at det kun kan ske efter ministerens godkendelse.

Med venlig hilsen



Bo Arvedsen

BOSAM

M. P. K.

21

DANMARKS LEJERFORENINGER

Skindergade 32, 3. sal mf., 1159 København K - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41

E-post: dl@dklf.dk - Hjemmeside: www.dklf.dk

Afs. Danm. Lejerf., Skindergade 32, 3. mf, 1159 Kbh
K

18. november 2004

Socialministeriet
Departmentet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att. Martin Preisler Knudsen

Lejelovsændring om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

På Danmarks Lejerforeningers vegne skal jeg hermed give tilslutning til hensigten med det udsendte udkast. Vi finder at den påtænkte regelændring måske vil give huslejenævnene bedre muligheder for at skride ind over for uefterrettelige udlejere. Vi finder dog, at der er et behov for en forenkling af reglerne, f.eks. således at sådanne sager kan afgøres af Huslejenævnet som første instans eller at Huslejenævnet får kompetence til at indbringe sådanne sager for Boligretten.

Erfaringerne fra vore lokalforeninger har blandt andet været, at der for tungt at gennemføre sådanne sager med det nuværende regelsæt. Dette skyldes at Huslejenævnene/Kommunalbestyrelsen først skal beslutte at rejse en sådan sag, hvorefter der skal rejses tiltale af politi/anklagemyndighed. Med den uvilje politiet udviser over for at rejse simple straffesager f.eks. efter BRL § 16, anser de fleste lejerforeninger det for nyttelyst at opstarte sådanne sager.

Kommentarer til de enkelte punkter

6. § 113a, stk 4 og 5 (Nye bestemmelser)

Vi finder at perioden på 2 år er for kort. I betragtning af, at der er tale om en klar ulovlighed fra udlejers side, finder vi det urimeligt med en så kort forældelsesfrist. Vi foreslår følgende ændring af § 113, stk 3 nr. 4: "ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 10 år"

7. § 113 a stk 4

Det er en alvorlig hæmsko for anvendelsen af dette regelsæt, at sager om rettighedsfrakendelse skal føres i strafferetsplejens former.

Vi foreslår, at Folketinget overvejer en lovændring, således at både Huslejenævnet og den krænkede lejer skal kunne rejse sagerne uafhængigt af politiet og anklagemyndigheden. Man bør herunder overveje det alternativ, at lade Huslejenævnet afgøre sagerne som første instans.

Den foreslåede procedure for indgivelse af politianmeldelse er for bureaukratisk. Dertil kommer, at kravet om at der skal være enighed mellem de involverede nævn for at der kan indgives politianmeldelse i sig selv vil forhindre langt hovedparten af sagerne i overhovedet at blive rejst.

Hvis en udlejer f.eks. ikke har efterlevet 10 huslejenævnsafgørelser i 5 forskellige nævn, så kan der ikke indgives politianmeldelse blot ét af de involverede nævn modsætter sig en sådan, f.eks. fordi man konstaterer, at der blev begået en fejl i en enkelt afgørelse. Denne stopklods træder efter ordlyden i ministeriets bemærkninger i kraft, uanset om den pågældende udlejer ikke har efterlevet 9 ud af 10 korrekte afgørelser.

Vi finder, at dette er udtryk for en urimelig favorisering af uefterrettelige udlejere.

Ordlyden af denne bestemmelse kan tolkes som om det er en procedureregulering, der har ugyldighedsvirkning. Folketinget bør klart vedtage, hvilke af de opregnede forhold i proceduren, der skal medføre ugyldighed.



22 DEC. 2004

5. Kl. j.nr. 287
S1 - DIRA

Sammenligner man § 113 a stk 2 med § 113 a stk. 3, bliver de detaljerede procedureregler endnu mere uforståelige. I medfør af det eksisterende stk 2 har et huslejenævn kompetence til at indgive politianmeldelse, blot en udlejer mindst 2 gange (jf. ordet "gentagne") groft har overtrådt Lejeloven eller Boligreguleringsloven. Det kræves ikke engang at udlejer har siddet kendelser overhørigt - blot at han har overtrådt reglerne.

Vi vil derfor gerne have svar på følgende spørgsmål:

A: Kan et huslejenævn i X-kommune med hjemmel i stk. 2 indgive politianmeldelse mod en udlejer, der 2 gange har nægtet at efterleve en nævnskendelse, såfremt nævnet vurderer, at der er tale om en grov tilsidesættelse af reglerne i Lejeloven eller Boligreguleringsloven?

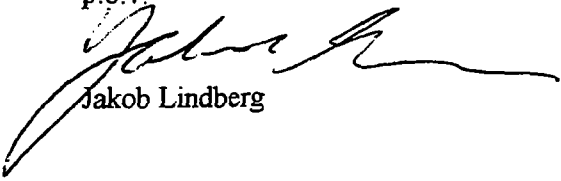
- og kan nævnet indgive en sådan politianmeldelse uanset at nævnet i Y-kommune ikke mener, at der er grundlag for en politianmeldelse.

B: Kan et huslejenævn i X-kommune med hjemmel i stk. 2 indgive politianmeldelse mod en udlejer, der 2 gange overtrådt andre regler (uden at der er tale om manglende efterlevelse af en nævnskendelse), såfremt nævnet vurderer, at der er tale om en grov tilsidesættelse af reglerne i Lejeloven eller Boligreguleringsloven?

Endelig foreslår vi, at det overvejes at indføre et tilsvarende regelsæt i Lov om leje af almene boliger, ud fra et princip om, at de to boligsektorer på dette punkt bør have de samme vilkår.

Med venlig hilsen

p.o.v.



Jakob Lindberg

MPK

KP K hepa



Za
WK

Advokatrådet

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 16-12-2004
J.NR.: 04-012402-04-2729
REF.: spi/kfe

Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.)

Ved brev af 8. december 2004 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Forslaget har været forelagt for Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter bemærkes, at forslaget ikke giver Advokatrådet anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

Steffen Pihlblad

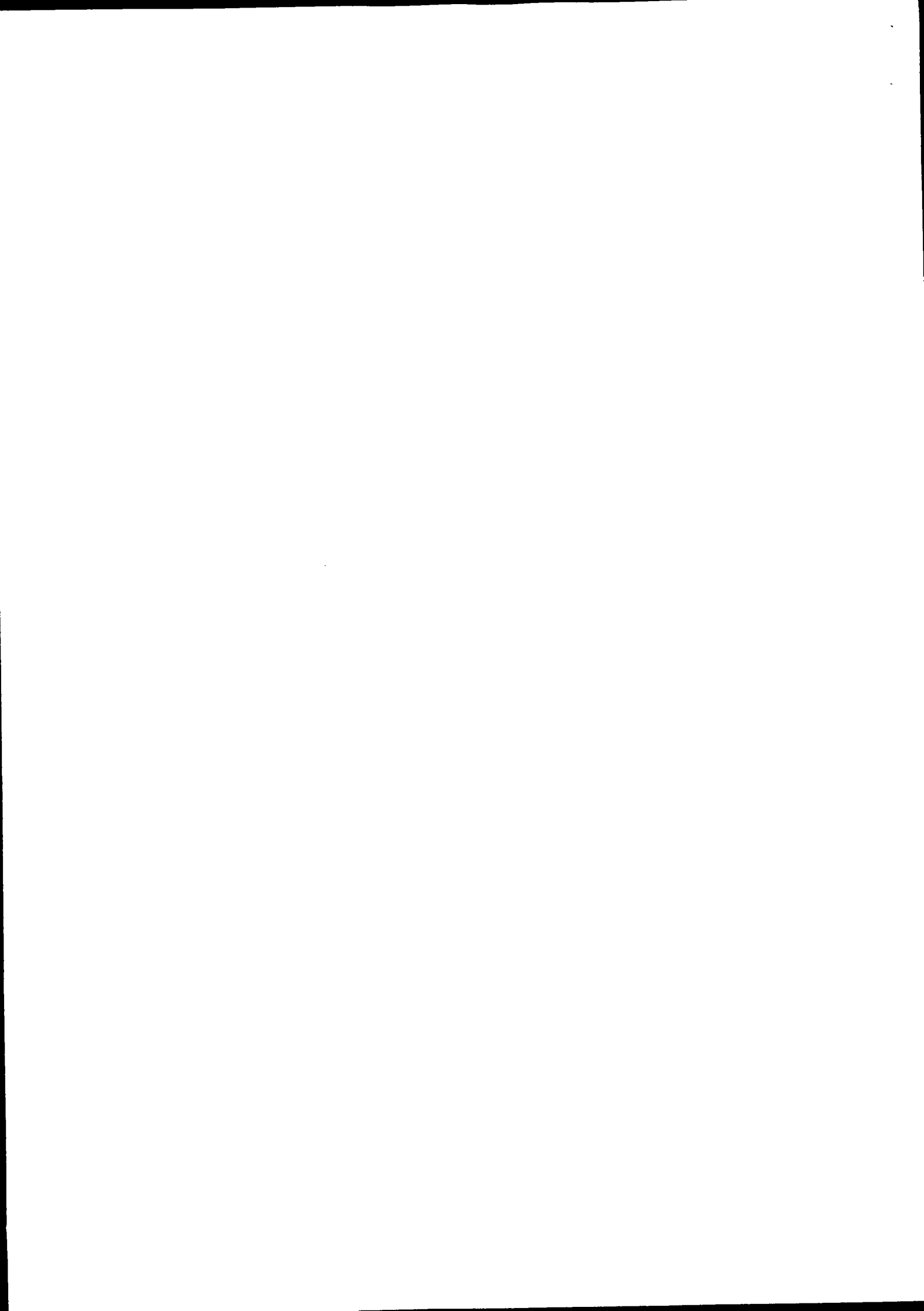

Socialministeriet

17 DEC. 2004

5. Kl. J.nr.

E-mail: samfund@advocom.dk
Homepage: www.advocom.dk

81-283



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K



Boligselskabernes
Landsforening

Sendt almindeligt og mailet til mki@sm.dk, mpk@sm.dk


20. december 2004

Høringssvar til lovforslaget om rettighedsfrakendelse m.v.

Med Socialministeriets skrivelse af 8. december 2004 sendtes ovennævnte udkast til lovforslag om ændringer i den private lejelov, boligreguleringsloven og den almene lejelov til udtalelse bl.a. i Boligselskabernes Landsforening.

I den anledning skal vi blot meddele, at Landsforeningen naturligvis kan støtte det angivne formål med lovforslaget, der går ud på at skærpe ansvaret for og sanktionerne mod de udlejere, der systematisk overtræder lejelovgivningen.

Med venlig hilsen



Gert Nielsen

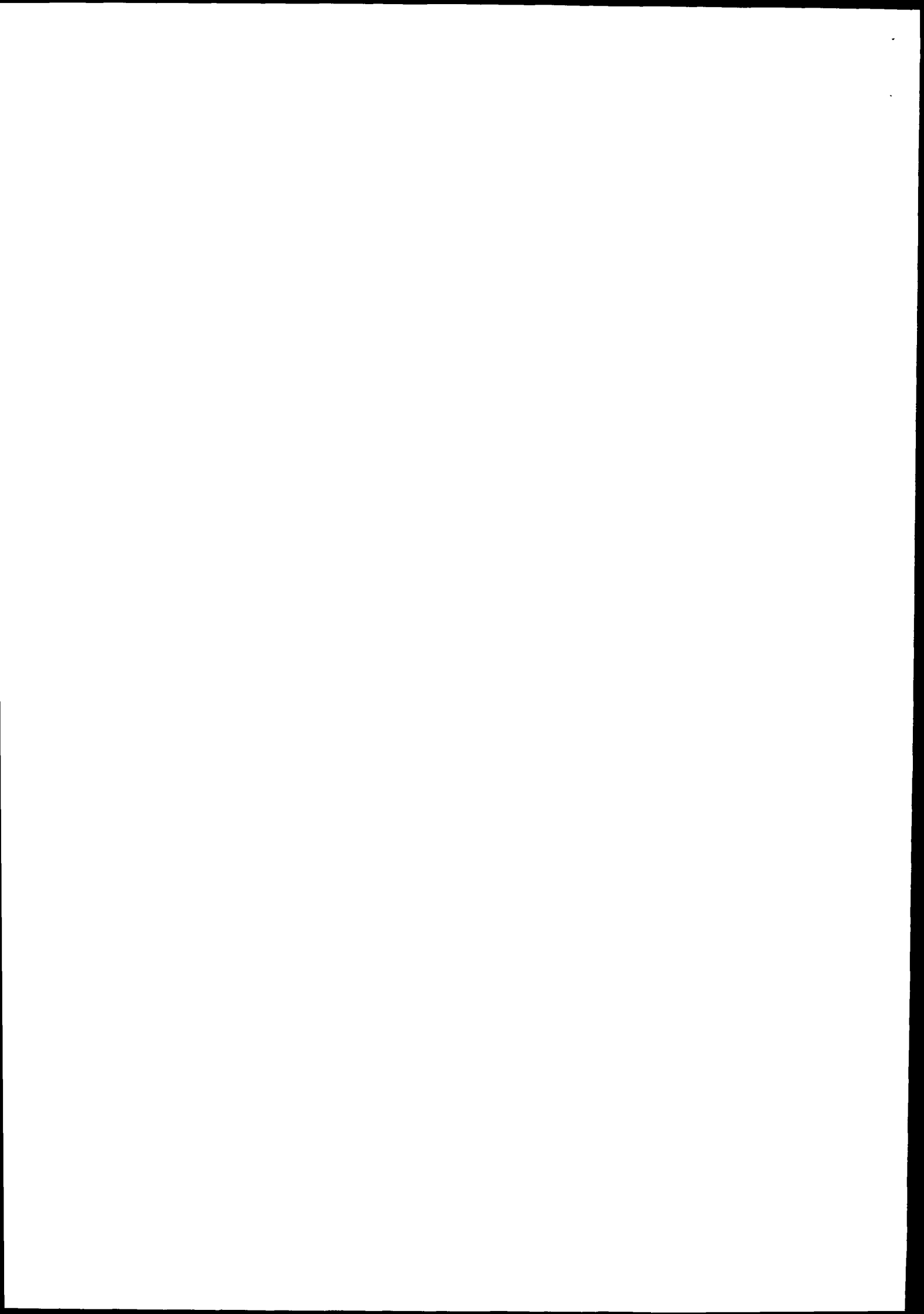


Preben Mathiesen



21 DEC 2004

5. Kt. J.nr.





Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Mads Kirkegaard

København, den 20. december 2004

Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.).

ABF har fået ovennævnte lovforslag i høring.

ABF har ingen bemærkninger til det fremsendte lovforslag.

Med venlig hilsen

ABF

Tina Larsen



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 21. december 2004 /TBK j.nr.:

Høring over lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger (Skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.)

Københavns Kommune er positiv over for en stramning af lejelovens regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme med henblik på at få udlejere til at følge afgørelser fra huslejenævn og ankenævn.

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard

/ Troels Kristensen

Økonomiforvaltningen
8. kontor

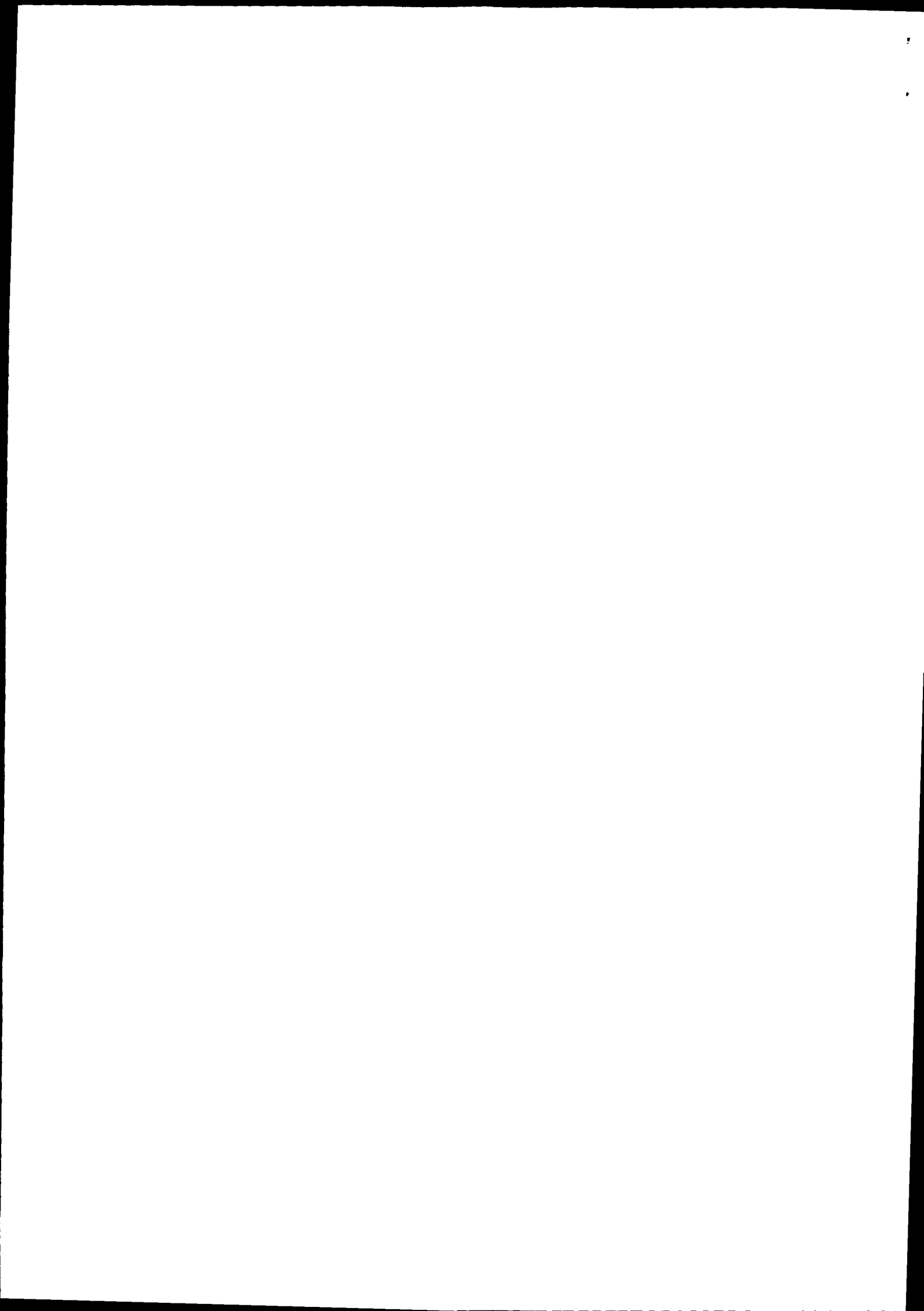
Rådhuset
1599 København
V

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 26 72

Telefax
33 66 70 23

E-mail
tbk@okf.kk.dk



Domstolsstyrelsen



Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Administrationskontoret
St. Kongensgade 1-3, 4.sal
1264 København K
Tlf. 70 10 33 22
Fax 70 10 44 55
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09
Jeres j.nr. 81-287
MBR10938/Sagsbeh. MBR
J.nr. 4104-2004-53.3

20. december 2004

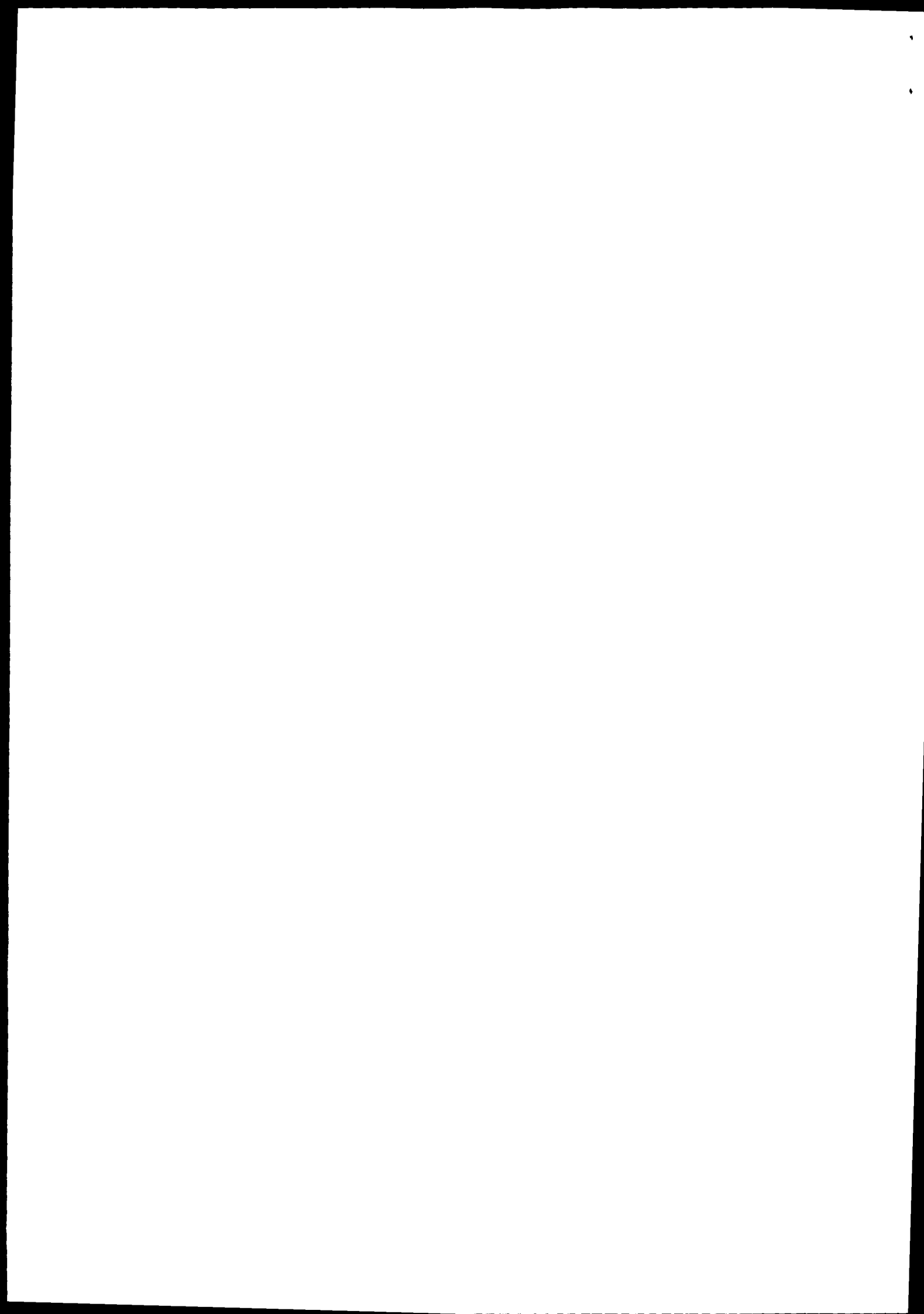
Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

Socialministeriet har ved brev af 8. december 2004 anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.).

Vi har ikke bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen

Martin Broms



Københavns Byret



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09

EIH13457/Sagsbeh. EIH
J.nr. 09.2004-72.2
Deres j.nr.

20. december 2004

I en skrivelse af 8. december 2004 har Socialministeriet anmodet om en udtalelse vedrørende forslag til lov om ændring af lejeloven m.fl. (skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme).

Byretten skal bemærke, at det ikke af lovtæksten eller forarbejderne fremgår, hvilket huslejenævn, der i givet fald skal koordinere huslejenævnets vurdering og i givet fald indgive politianmeldelse.

Udkastet giver ikke i øvrigt byretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til J.nr. 81-287 .

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

[Her indsættes en eventuel genpartstekst]

