

Tale til ULØ alm. del Samrådsspørgsmål S om spekulationsudlejning

Samrådsspørgsmål S

Vil ministeren på baggrund af artiklerne i Berlingske Tidende den 5. juli 2020 om det netværk af ejendomsspekulanter der opkøber faldefærdig huse i landdistrikterne redegøre for hvorledes denne forretningsmodel virker og for kommunernes muligheder for at imødegå sådanne sager? Vil ministeren endvidere redegøre for løsningsmuligheder med henblik på drøftelse af disse?

(Indledning)

Jeg vil gerne takke udvalget for spørgsmålene. Det ligger mig meget på sinde, at der gøres op med spekulanter, som driver forretning på at behandle lejere dårligt og agere i strid med lovgivningen, så dette er et emne, som i min optik er vigtigt at få fokus på.

(Indhold)

I forhold til spørgsmålet om, hvordan denne form for spekulationsforretning fungerer, så er det et spørgsmål, der indeholder mere selskabsret end boligret, og det vil også kræve en selskabsretlig og finansiell gennemgang af selskaberne. Men der er efter min opfattelse ingen tvivl om, at der tjenes penge på

ufine metoder, hvor lejeres problemer og myndighedernes afgørelser blot ignoreres. Dette kan naturligvis ikke accepteres, og jeg er derfor fuldt indstillet på at undersøge mulighederne for at styrke både lejernes og myndighedernes muligheder for at forhindre denne form for spekulation.

Som reglerne er i dag har kommunerne efter byfornyelsesloven pligt til at føre tilsyn med, at boliger ikke udgør en sundhedsfare for beboerne. Tilsynet kan udføres på baggrund af henvendelser eller hvis kommunen på anden måde bliver opmærksom på et potentielt problem. Kommunerne fastlægger selv deres retningslinjer for udførelsen af tilsynet.

Hvis kommunen på baggrund af tilsynet finder, at boligen er sundheds- eller brandfarlig, dvs. kondemnabel, skal kommunen nedlægge forbud mod beboelse og/eller ophold, altså kondemnere bygningen. Når en bygning bliver kondemneret skal der fastsættes en frist for fraflytning, og fristen fastsættes alt efter hvor sundhedsfarligt, det er, fortsat at bebo eller opholde sig i boligen. Er der en nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at fraflytte med det samme. Beboeren skal ved udløbet af fraflytningsfristen genhuses.

Samtidig med en kondemnering kan kommunen påbyde afhjælpende foranstaltninger gennemført, hvis

foranstaltningerne ud fra økonomiske, bygge- og sundhedsmæssige forhold vurderes rimelige. Hvis påbuddet ikke efterkommes inden for den fastsatte frist, kan kommunen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning, eller forlange ejendommen afstået, naturligvis mod erstatning. Kommunen har også mulighed for at påbyde en kondemneret bygning nedrevet.

For at hjælpe kommunerne i indsatsen mod udlejning af ubeboelige boliger, vil jeg til oktober fremsætte et lovforslag, der giver kommunerne mulighed for at fastsætte krav om anmeldelse af udlejning af ældre boliger, der ikke har været udlejede i ét år. Det skal gøre det muligt for kommunerne at komme problemerne i forkøbet ved at undersøge boligen inden, der flytter lejere ind. På denne måde kan kommunen nedlægge forbud mod beboelse inden, boligen udlejes.

Kommunerne har også mulighed for at opkøbe nedslidte ejendomme med henblik på enten istandsættelse eller nedrivning efter byfornyelsesloven. Udgifter til opkøbet er refusionsberettiget, og kommunerne kan dermed få dækket en del af udgifterne til opkøb af staten.

Opkøbet kan f.eks. ske på en tvangsauktion for at sikre, at boligen ikke bliver solgt til spekulanter.

Alle disse tiltag, som kommunerne kan foretage efter byfornyelsesloven, kræver naturligvis penge og ressourcer. Den statslige byfornyelsesramme, som uddeles til kommunerne, er igennem de seneste år blevet beskåret, og i 2019 blev rammen omlagt til en ny landsbyramme, der uddeles til 56 landkommuner. Det er typisk disse kommuner, der har flest problemer med tomme og faldefærdige boliger, og som er økonomisk trængte. Det er derfor meget positivt, at de statslige midler bliver prioriteret til de områder, hvor der er allermest brug for pengene.

Det er også min forventning, at aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger som blev indgået 30. januar 2020 mellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet, vil imødegå problemet, i hvert fald noget af vejen.

Store dele af aftalen trådte i kraft her pr. 1. juli, og heri blev lejerne blandt andet styrket ved fx at forøge gebyret for udlejere, som taber huslejenævnssager helt og sikre, at samtlige lejere i ejendomme gøres bekendt med afgørelser afsagt om lejeforhold i den ejendom, de bebor.

Herudover har vi også frakendelsesordningen, som gør det muligt at frakende udlejere retten til at administrere deres udlejningsejendomme. Trods det, at der sker indberetninger af udlejere, er det dog erfaringen, at der sker meget få frakendelser, og jeg vil derfor se nærmere på hvordan og i hvilket omfang der kan strammes op på ordningen, for at give ordningen den tilsigtede effekt.

Det er jeg selvsagt også interesseret i at drøfte med folketingets øvrige partier og interesseorganisationer for at nå frem til de bedst mulige løsninger.

Som det fremgår af artiklerne opretter disse spekulanter mange nye selskaber og lader andre gå konkurs, og der er mange indviklede selskabskonstruktioner, der gør det vanskelig for lejerne at gennemskue, hvem der egentligt er udlejer. Det er derfor som nævnt indledningsvist ikke kun et lejeretligt problem men også generelt set et selskabsretligt problem, som hører til både Erhvervsministeriets og Justitsministeriets ressort.

Artiklerne nævner også problemer med at få gennemført domstolenes afgørelser. Domstolene hører under Justitsministeriet ressort.

Da problemerne med disse boligspekulanter på denne måde involverer andre ressortområder, har mit ministerium kontaktet Erhvervsministeriet og Justitsministeriet med henblik på et tværministerielt samarbejde for at finde ud af, hvad der kan gøres for at komme problemerne til livs.

Jeg kan dog sige, at lejelovgivningen er skruet sådan sammen, at det generelt ikke er muligt for lejere at miste deres krav eller rettigheder som følge af en overdragelse af ejendommen eller ejerens konkurs, men grundet et naturligvis tungtvejende hensyn til retssikkerhed kan det være en lang proces, som desværre kan medføre, at de forurettede lejere opgiver sagen undervejs.

Til slut vil jeg blot sige, at jeg generelt er meget optaget af at sikre en god balance på det danske lejeboligmarked og sikre, at lejere ikke udnyttes, og jeg er altid villig til at drøfte forslag til at sikre dette.

(Afslutning)

Jeg vil gerne endnu engang takke for spørgsmålene, og lad os gå videre til en god debat.