

Udskriftsdato: torsdag den 18. juni 2026

LOV nr 342 af 22/03/2022 (Gældende)

Lov om boligforhold

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Indenrigs- og Boligmin., j.nr. 2021-2262

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 889 af 21/06/2022 § 2 - LOV nr 1311 af 27/09/2022 § 2 - LOV nr 482 af 12/05/2023 § 5 -

LOV nr 679 af 03/06/2023 § 25 - LOV nr 1790 af 28/12/2023 § 3 - LOV nr 1791 af 28/12/2023 § 1 -

LOV nr 1793 af 28/12/2023 § 2 - LOV nr 719 af 20/06/2025 § 18

Lov om boligforhold

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Benyttelse af boliger

Reglernes anvendelsesområde m.v.

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder i regulerede kommuner, jf. § 4 i lov om leje.

Stk. 2. I kommuner, som ikke er regulerede, jf. § 4 i lov om leje, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i dette kapitel skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Ophører en kommune med at være reguleret, jf. § 4, stk. 2, 2. pkt., i lov om leje, ophører reglerne i dette kapitel med at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Stk. 4. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 2 og 3, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

§ 2. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken og dertil hørende afløb, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 1, stk. 1-3, anførte kommuner, jf. dog § 3, stk. 1, 3. pkt., § 5, stk. 1, 4. pkt., § 7, stk. 1, 2. pkt., og § 13, stk. 1, 4. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

Forbud mod nedlæggelse af boliger m.v.

§ 3. Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
- 2) Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
- 3) Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Stk. 3. Stk. 2 finder ikke anvendelse på almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

§ 4. Det er ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune uden kommunalbestyrelsens samtykke. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, og Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn's Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Ledige boliger

§ 5. Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. 1.-3. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at ejeren har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den, og for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

Kommunens ophævelse af lejeaftale

§ 6. Er en bolig som omhandlet i § 5 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal lejeren, senest 6 uger efter at meddelelsen om ophævelsen er kommet frem til vedkommende, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4. Har ejeren ikke, 1 måned efter at ejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 5, stk. 3 og 4, anvendelse.

Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

§ 7. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 5, stk. 1, 4. pkt., omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 5, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 5, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelse af boligen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 6.

Stk. 4. Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Stk. 5. Samtykke efter stk. 1 er ikke påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

Kommunalbestyrelsens samtykke

§ 8. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 3, 4 og 7 skal foreligge, senest 6 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Stk. 2. Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 5, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 9. Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el.lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i §§ 3, 4 eller 7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

Tilsyn med reglernes overholdelse

§ 10. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 4-9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

§ 11. Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 5, stk. 1, og § 7, stk. 1, om bopælspligt gøre følgende:

- 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
- 2) Opsøge udvalgte husstande. Denne adgang strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

Straf

§ 12. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke gør følgende:

- 1) I strid med reglerne i § 3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis.
- 2) I strid med reglerne i § 4, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand.
- 3) I strid med reglerne i § 4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser.

- 4) I strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.
- 5) I strid med reglerne i § 9 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 2

Beboermaksimum

Reglernes anvendelsesområde m.v.

§ 13. Reglerne i §§ 14-17 kan bringes i anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal kunne gælde. §§ 14-17 kan kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes for højst 4 år ad gangen, når kommunen ikke er reguleret, jf. § 4 i lov om leje.

Stk. 2. For kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 14-17 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Udlejerens meddelelse efter 1. og 3. pkt. kan alene gives for §§ 14-17 samlet.

Stk. 3. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 1, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Maksimum for husstandens størrelse

§ 14. Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn eller lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller hvis kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 15, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Stk. 2. Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejeren om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele udlejeren, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger to personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn eller lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Stk. 3. Bliver udlejeren bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejeren anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 15. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger to personer pr. beboelsesrum i følgende tilfælde:

- 1) Husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge.
- 2) Andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor.
- 3) Boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelsen af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunalbestyrelsens meddelelsespligt og tilsyn

§ 16. I ejendomme, hvor §§ 14, 15 og 17 er gældende, jf. § 13, stk. 1 og 2, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt, senest 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 13, stk. 2, 1. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejeren, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejerens pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte efter § 157, stk. 2, § 158, stk. 3, og § 161, stk. 5, i lov om leje, og § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 14, stk. 1.

Stk. 3. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør, senest 4 uger efter at påkravet er kommet frem til lejeren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger og oplysning om lejeren mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 15, stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejeren meddelelse efter stk. 1, 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremleje-forhold i henhold til § 157 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 1. pkt. nævnte frist.

Stk. 4. Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. §§ 183 og 184 i lov om leje og §§ 91 og 92 i lov om leje af almene boliger finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Udlejerens kan i et fremleje-forhold i henhold til § 157 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger hæve lejeaftalen, når lejeren's husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 14, stk. 1, og lejeren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 17. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 16, stk. 2, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 14, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

Straf

§ 18. Med bøde straffes i følgende tilfælde den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 14, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum, eller
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 14, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 14, stk. 3.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 3

Kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme

§ 19. Undlader en privat udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 65 i lov om leje, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, eller bliver vand- eller elforsyningen til en ejendom, hvor udlejerens skal levere vand eller el, jf. §§ 68 og 69 i lov om leje, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerens, og afhjælper udlejerens ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 95, stk. 1, i lov om leje, skal kommunen for udlejerens regning på begæring af en lejer i

ejendommen lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning eller sikre, at el- og vandforsyningen genoptages. Kommunen kan indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen af udlejeren kræve 157 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 3. Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel 4

Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme

Dom om frakendelse

§ 20. Ejere af udlejede private beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Betingelser for frakendelse af administrationsretten

§ 21. Frakendelse i medfør af § 20 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 20 kan i øvrigt ske i følgende tilfælde:

- 1) En ejer er to gange idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af reglerne i denne lov, i lov om leje, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, eller i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- 2) En ejer er to gange idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse.
- 3) En ejer har to gange været under tvungen administration, jf. kapitel 5.
- 4) En ejer har ikke efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 5) En ejer har tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 69, fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.
- 6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævne, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejerns Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 2. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 69. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 21, stk. 1 og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Generhvervelse

§ 23. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 20 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Retten kan kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Straf

§ 24. Overtrædelse af en dom afsagt i medfør af § 20 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Grundejernes Investeringsfonds administration m.v.

§ 25. Når en ejer er dømt efter § 20, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejerens regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 69, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendommen, jf. stk. 2.

Kapitel 5

Tvangsadministration

Reglernes anvendelsesområde

§ 26. Dette kapitel gælder for private udlejningsejendomme, hvor mindst to lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som en ejendom.

Stk. 3. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Beslutning om tvangsadministration

§ 27. Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne, hvis betingelserne i stk. 2 og 3 er opfyldt.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, eller § 147, stk. 3, i lov om leje ikke er overholdt.

Stk. 3. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejerens regning, jf. § 69, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 4. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 28. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt.

Stk. 3. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 4. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 29. Et huslejenævns beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Afgørelser om tvungen administration skal meddeles indenrigs- og boligministeren.

Stk. 3. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Generelle regler om tvangsadministration

§ 30. Indenrigs- og boligministeren udpeger en administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov, en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administratoren.

Stk. 2. Er ejendommen omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administratoren.

§ 31. Huslejenævnet fastsætter efter aftale med administratoren en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder, jf. § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, og § 147, stk. 3, i lov om leje, skal være udført, dog højst 10 år.

Stk. 2. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter kapitel 3 i den tidligere gældende lov om boligtilsyn, jf. lovbekendtgørelse nr. 362 af 7. marts 1974, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administratoren alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

§ 32. Administratoren skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Stk. 2. Såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administratorens underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administratoren iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jf. §§ 34, 35 og 37.

§ 33. Administratoren kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Stk. 2. Administratoren har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

Dækning af udgifter

§ 34. Administratoren oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lign. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administratoren, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 69, stk. 6. I så fald oppebærer administratoren efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Stk. 2. Har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jf. § 119 i lov om leje, kan administratoren kræve, at udlejeren betaler et hertil svarende beløb til administratoren, inden 3 uger efter at påkrav herom er kommet frem til udlejeren. Administratoren skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 59, stk. 3, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

Stk. 3. Administratoren skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Stk. 4. Administratoren bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Stk. 5. Administratoren indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser og til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administratoren kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 122 i lov om leje.

Stk. 6. Foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administratoren.

Stk. 7. Arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration jf. § 27, kan udføres af administratoren.

Stk. 8. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om administratorens virke og pligt til at aflægge regnskab.

§ 35. Såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 34, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 34, stk. 5 og 6, kan administratoren på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter stk. 1.

§ 36. Såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 35, skal administratoren med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

§ 37. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter administratorens henvendelse, jf. § 36, godkendes en saneringsplan efter § 9 i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen, beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

§ 38. Lån ydet efter § 37 er rente- og afdragsfrie, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af indenrigs- og boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

§ 39. Som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 37.

§ 40. Indenrigs- og boligministeren yder rentefrie statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 37 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af de modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

Ophævelse af den tvungne administration

§ 41. Huslejenævnet skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 29, stk. 3, slettes, når de påbudte arbejder, jf. dog § 31, er udført og betalt og administratoren erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af reglerne i dette kapitel, jf. § 26.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse

§ 42. Huslejenævnets afgørelser i henhold til reglerne i dette kapitel kan indbringes for boligretten eller i Københavns Kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 88 og 89. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

Kapitel 6

Genhusning m.v. ved ekspropriation (private udlejningsboliger)

Krav på erstatningsbolig

§ 43. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 171, stk. 1, nr. 2, i lov om leje som følge af ekspropriation, har lejeren ret til en erstatningsbolig, jf. dog § 45. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Flyttegodtgørelse

§ 44. Lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. § 43, har efter ansøgning ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Stk. 2. Ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

Undtagelser fra reglerne om erstatningsbolig m.v.

§ 45. Lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven er ikke omfattet af §§ 43 og 44. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 2. En udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning eller til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, skal, inden lejeaftalen indgås, skriftligt gøre lejeren bekendt med reglerne i stk. 1, 2. pkt. Opfylder udlejerens ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejerens for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herefter.

Godtgørelse til lejere, der driver erhverv fra lokalerne

§ 46. Opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter § 171, stk. 1, nr. 2, i lov om leje som følge af ekspropriation, har lejeren ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejeren har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af følgende:

- 1) Tab på inventar og installationer.
- 2) Driftstab i flytteperioden.
- 3) Flytteudgifter.
- 4) Rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller erstatning efter §§ 177-179 i lov om leje.

Stk. 4. Hvis en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen. Godtgørelsen kan

tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse om godtgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje m.v. omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet, inden 4 uger efter at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Refusion af kommunens udgifter

§ 47. Anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger og kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter § 46.

Fravigelighed

§ 48. Dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejerens ikke har opsagt lejeren.

Kapitel 7

Kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme

Reglernes anvendelsesområde

§ 49. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale efter reglerne i dette kapitel om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod at yde en godtgørelse til ejeren, jf. § 54. Aftale efter 1. pkt. kan kun indgås med henblik på løsning af boligsociale opgaver, herunder at opnå en bedre afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme og understøtte indsatser mod parallelsamfund.

§ 50. Reglerne i dette kapitel finder ikke anvendelse på ejendomme, der ejes af staten, regioner eller kommuner.

Lejligheder omfattet af anvisningsretten

§ 51. Der kan erhverves anvisningsret til et af følgende:

- 1) Højst hver fjerde lejlighed, der bliver ledig, jf. stk. 2.
- 2) Et antal bestemte lejligheder i ejendommen, når de bliver ledige, jf. stk. 3.

Stk. 2. Hvis anvisningsretten vedrører højst hver fjerde lejlighed, skal den første ledige lejlighed stilles til kommunalbestyrelsens rådighed til anvisning. Anvisningsretten kan højst udnyttes det antal gange, der svarer til den andel af ejendommens beboelseslejligheder, der er aftalt.

Stk. 3. Hvis anvisningsretten vedrører et antal bestemte lejligheder, skal anvisningsretten omfatte mindst to lejligheder, og samtlige lejligheder, der er omfattet af aftalen, skal stilles til rådighed til anvisning, når de bliver ledige. Anvisningsretten kan højst aftales til 25 pct. af ejendommens lejligheder.

Stk. 4. Udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed giver kommunalbestyrelsen ret til senere anvisning af denne lejlighed, hver gang den bliver ledig i 6-årsperioden efter § 53, stk. 1. Udlejerens kan dog stille en anden lejlighed til samme pris og af samme kvalitet med hensyn til størrelse, udstyr og beliggenhed til rådighed for kommunalbestyrelsen, såfremt der ikke herved sker en udskydelse af det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen ellers kunne have anvist en lejer.

Stk. 5. En efterfølgende udnyttelse af anvisningsretten som nævnt i stk. 4 betragtes ikke særskilt som udnyttelse af anvisningsret efter denne lov og giver således ikke ret til godtgørelse ved udnyttelsen, jf. § 54, stk. 2. Ved første manglende udnyttelse af en efterfølgende anvisningsret bortfalder retten til senere anvisning af lejligheden efter stk. 4, 1. pkt.

Opfordring til ejere af private udlejningsejendomme

§ 52. Inden der indgås aftale om erhvervelse af anvisningsret, opfordres samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder eller hvilke bestemte lejligheder de vil overdrage anvisningsret til, og til hvilken pris.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen er berettiget til blandt de indkomne tilbud at vælge det eller de efter kommunalbestyrelsens skøn mest hensigtsmæssige tilbud med hensyn til kvalitet, beliggenhed, antal og pris. Kommunalbestyrelsen er ligeledes berettiget til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Krav til og virkning af aftale

§ 53. Varigheden af anvisningsretten aftales af kommunalbestyrelsen og udlejeren. Der kan ikke indgås ny aftale vedrørende en ejendom, hvorom der tidligere er indgået en aftale.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal lade aftalen tinglyse på ejendommen.

Stk. 3. Aftalen berører ikke ejendommens lejeres rettigheder, herunder retten til at fremleje og bytte efter kapitel 19 i lov om leje.

Godtgørelse for anvisningsret

§ 54. Godtgørelsen for anvisningsretten fastsættes på baggrund af antallet af lejligheder i den pågældende ejendom gange den aftalte anvisningsfrekvens, jf. § 50, stk. 1.

Stk. 2. Godtgørelsen udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse og en godtgørelse for hver gang, anvisningsretten udnyttes. Godtgørelse for anvisningsrettens udnyttelse betales, når kommunalbestyrelsen inden den i § 56, stk. 1, fastsatte frist har givet meddelelse om at ville udnytte anvisningsretten. Godtgørelsen for anvisningsrettens udnyttelse betales desuden, når kommunalbestyrelsen ikke inden den nævnte frist har reageret på en meddelelse fra en udlejer om en ledig lejlighed, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed.

Stk. 3. Engangsbeløbet kan maksimalt udgøre 20 pct. af godtgørelsen fastsat efter stk. 1. Den godtgørelse, der udbetales, hver gang anvisningsretten udnyttes, udgør restgodtgørelsen pr. anvisningsret i den pågældende ejendom. Ejeren kan afsætte godtgørelsen for anvisningsretten på vedligeholdelseskontoen for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond efter § 120 i lov om leje. Ved afsættelse af beløb efter 3. pkt. er ejeren forpligtet til også at afsætte de senere i den aftalte periode efter § 53, stk. 1, udbetalte godtgørelsesbeløb på den nævnte konto i Grundejernes Investeringsfond. Reglerne i §§ 59, 61, 62 og 75 og § 76, stk. 1, samt § 122 i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om disse indbetalinger til og udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond.

Refusion fra staten

§ 55. Staten refunderer inden for et beløb, som fastsættes inden for en statslig udgiftsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kommunens udgifter til godtgørelse ved erhvervelse af anvisningsret op til det i stk. 3 fastsatte maksimale refusionsbeløb, hvis kommunalbestyrelsen, inden en aftale indgås, har fået tilsagn om refusion fra Udbetaling Danmark. Staten refunderer dog ikke kommunens udgifter til godtgørelse som nævnt i § 54, stk. 2, 3. pkt. Udgifter ud over den maksimale refusion afholdes af kommunen.

Stk. 2. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter, idet det for udgifter til godtgørelse, der udbetales som et engangsbeløb ved aftalens indgåelse, tillige er en betingelse, at der foreligger dokumentation for, at aftalen er tinglyst, jf. § 53, stk. 2. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Stk. 3. Det maksimale statslige refusionsbeløb udgør 30.000 kr. pr. lejlighed, som kommunalbestyrelsen kan råde over.

Stk. 4. Refusionen for kommunens udgifter til engangsbeløbet beregnes på grundlag af den efter stk. 3 fastsatte maksimale refusion med samme procentsats som den i aftalen med udlejeren fastsatte.

Stk. 5. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunernes opgørelse til Udbetaling Danmark og om Udbetaling Danmarks administration af refusionsmidlerne. Indenrigs- og boligministeren fastsætter desuden nærmere regler om regnskabsaflæggelse og revision.

Kommunalbestyrelsens forpligtelser over for udlejeren

§ 56. Kommunalbestyrelsen skal inden 7 hverdage efter modtagelsen af udlejers meddelelse om en ledig lejlighed meddele udlejeren, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Stk. 2. Ønsker kommunalbestyrelsen at anvise en lejer, betaler kommunalbestyrelsen lejen fra det tidspunkt, hvor en lejlighed er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer desuden for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Stk. 3. Såfremt kommunalbestyrelsen undlader at give udlejeren meddelelse inden den i stk. 1 angivne frist, eller såfremt kommunalbestyrelsen efter fristens udløb alligevel ikke ønsker at råde over den ledigblevne lejlighed, betaler kommunalbestyrelsen lejen som anført i stk. 2, dog ikke ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 4. Stk. 1-3 finder også anvendelse ved efterfølgende udnyttelse af anvisningsret til en lejlighed som nævnt i § 50, stk. 4.

Statens refusion ved udlejning til flygtninge

§ 57. Kommunens udgifter i medfør af § 56, stk. 2, ved udlejning til flygtninge, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte, refunderes af staten med 100 pct. Refusionen udbetales kvartalsvis bagud på grundlag af en opgørelse over kommunens afholdte udgifter. Opgørelsen fremsendes til Udbetaling Danmark.

Stk. 2. Flygtningen tilbagebetaler skyldige beløb i medfør af § 56, stk. 2, 2. pkt., til kommunalbestyrelsen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter skyldnerens økonomiske forhold.

Kommunernes adgang til ved udlejning af indeksfinansieret privat udlejningsbyggeri og for udlejere omfattet af lov om realrenteafgift at kræve visse boliger stillet til rådighed for anvisning

§ 58. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor lejefastsættelse sker efter reglerne i §§ 49-51 i lov om leje, skal stille indtil hver tiende ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver. § 65, stk. 1-3, og § 66 i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastet beregnes efter § 25, stk. 3 eller 4, i lov om leje, skal stille indtil hver tiende ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver. § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel 8

Grundejernes Investeringsfond

Indbetaling til den bindingspligtige konto

§ 59. Det i § 120 i lov om leje nævnte beløb indbetales årligt bagud.

Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse eller forbedring efter § 121 i lov om leje, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 119 i lov om leje, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen skal ledsages af dokumentation for fradraget.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 120 i lov om leje med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 122 i lov om leje. Udlejeren skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 122 i lov om leje først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 6. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Stk. 7. Indenrigs- og boligministeren fastsætter regler for forfaldstidspunktet for det i § 120 i lov om leje nævnte beløb og for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalingerne, jf. § 120 i lov om leje, og udbetalingerne, jf. § 62 i denne lov og § 122 i lov om leje. Indenrigs- og boligministeren fører tilsyn med, at regler, der fastsættes i medfør af 1. pkt., overholdes.

Ejerskifte

§ 60. Ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 120 i lov om leje følger ved ejerskifte ejendommen.

Bindingspligtens ophør m.v.

§ 61. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, give oplysning om binding og frigivelse af beløb og størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 120 i lov om leje.

§ 62. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 i lov om leje, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering, jf. den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, og lov om byfornyelse og udvikling af byer, fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 3. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kommunen ikke længere skal være reguleret, jf. § 4 i lov om leje, udbetales en positiv saldo på kontoen efter § 120 i lov om leje til ejeren.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

Fondens formål og ledelse

§ 63. Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 120 i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af indenrigs- og boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne regler til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af indenrigs- og boligministeren.

Stk. 2. Fondens ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Indenrigs- og boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valget. De øvrige medlemmer udpeges af indenrigs- og boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen en direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

Forrentning og administration af indbetalte beløb

§ 64. Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af Grundejernes Investeringsfond under hensyn til det almindelige renteniveau og fondens driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 120 i lov om leje, tilskrives kontoen én gang årligt.

§ 65. Indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

Udlån

§ 66. Udlån til beboelsesejendomme kan ydes til følgende arbejder, jf. dog stk. 2:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, og fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene.
- 7) Opretning.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

§ 67. De af fonden i medfør af § 66 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 66, stk. 2.

Stk. 2. Lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Stk. 3. Afdragstiden for lånene skal fastsættes, således at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetalingen skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere fastsatte regler i fondens vedtægter.

Stk. 4. Lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

§ 68. Fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Stk. 2. Vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af indenrigs- og boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

§ 69. Har en udlejer ikke udført vedligeholdelses- og forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, og § 147, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejeren har

indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Stk. 2. Bestrider udlejer, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan udlejer deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Stk. 3. Efter at have foretaget deponering eller stillet sikkerhed, jf. stk. 2, har udlejer pligt til at anlægge sag ved retten med henblik på afklaring af spørgsmålet om, hvorvidt Grundejernes Investeringsfond har været berettiget til at udføre de omtvistede arbejder, jf. stk. 1. Har udlejer ikke anlagt sag inden for 12 måneder fra deponeringstidspunktet eller tidspunktet for sikkerhedsstillelsen, skal de deponerede midler eller den stillede sikkerhed frigives til Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 4. Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontant annuitetslån i et godkendt realkreditinstitut.

Stk. 5. Såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 4. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lign., som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag svarende til, hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 4. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter kapitel 5 udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Stk. 6. Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Stk. 7. Såfremt investeringsfonden efter stk. 6 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejere efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejer overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

Stk. 8. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af indenrigs- og boligministeren.

Anvendelse af egenkapital

§ 70. Indenrigs- og boligministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end dem, der er nævnt i §§ 68 og 71.

§ 71. Af sine finansindtægter kan fonden foretage kapitalindsud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber og yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 5.218.789 kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og indenrigs- og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og indenrigs- og boligministeren, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling

af byer. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. Beløbet efter 3. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994.

Stk. 3. De udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1 forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond i et omfang, der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysnings-tjenestens virksomhed, jf. stk. 1.

§ 72. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af reglerne i §§ 20-25 og 69 samt § 120 i lov om leje, jf. reglerne i dette kapitel.

§ 73. Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Stk. 2. Når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

§ 74. Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 120 i lov om leje.

Stk. 2. Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra indenrigs- og boligministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

Huslejenævnets kompetence

§ 75. Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til reglerne i §§ 59, 61 og 62 afgøres af huslejenævnet.

Straf

§ 76. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 120 i lov om leje over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kundskab har, straffes efter § 163 i straffeloven.

Stk. 2. Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 69, stk. 6, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 9

Huslejenævn

Reglernes anvendelsesområde

§ 77. Dette kapitel gælder for private udlejningsejendomme. Reglerne gælder dog ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere gældende lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere gældende lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger m.v. Dette kapitel gælder endvidere ikke for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Nedsættelse af huslejenævn

§ 78. I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævne til afgørelse af tvister efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævne.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 79. Et huslejenævn skal bestå af 1 formand og 2 andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af Indenrigs- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De 2 andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være bekendt med husleje forhold. Etablerer flere kommuner efter § 78, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.

Stk. 4. Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 153-155 i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 86, stk. 3, i nævnet.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 80. Formanden, medlemmet og suppleanten skal være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser med at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 2. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Stk. 3. Nævnsmedlemmet eller suppleanten er pligtige at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Reglerne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

§ 81. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer, jf. § 86, stk. 1, 2. pkt., vederlag for deres virksomhed.

Huslejenævnets sagsbehandling

§ 82. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 315 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2, i lov om leje betales et beløb på 526 kr. Ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3, i lov om leje betales et beløb på 4.016 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 83. Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter kapitel 18 i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 154, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 84. Ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år i henhold til § 73, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 132 og 133 i lov om leje.

Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

§ 85. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 153-155 i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 86. Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for

nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejereren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejereren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.

Stk. 7. Lejereren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.

Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejereren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejereren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejereren i det lejeforhold, hvor lejereren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.

Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning.

Kommunalbestyrelsens tilsyn

§ 87. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 69. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Ud over i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 69.

Ankenævn og boligret

§ 88. Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje, jf. § 89, stk. 1.

Stk. 2. Indbringelse skal ske, senest 4 uger efter at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog anlægges inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje indbringe afgørelsen for boligretten. § 45, stk. 5, 2. pkt., i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Huslejenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 5. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 154, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 6. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 86, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

§ 89. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse skal ske, senest 4 uger efter at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 88, stk. 3 og 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen.

Stk. 2. Ankenævnet består af 1 formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af indenrigs- og boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 79, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Reglerne i § 79, stk. 6 og 7, og § 80 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et beløb på 166 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

Stk. 5. Reglerne i §§ 81-86 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 88. Fristen på 1 år, jf. § 88, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

Videregivelse af oplysninger fra huslejenævn

§ 90. Indenrigs- og boligministeren kan fra huslejenævnene indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Kapitel 10

Boligretten

Saglig kompetence

§ 91. Byretten behandler de sager, som indbringes for boligretten i medfør af denne eller anden lov. Byretten benævnes boligretten.

Stedlig kompetence

§ 92. En sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Er en sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.

Lægdommere

§ 93. Retten tiltrædes af to lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

§ 94. For hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Stk. 2. Findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, mens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.

Stk. 3. Indenrigs- og boligministeren bestemmer, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

§ 95. De, der beskikkes, skal være bekendt med bolig- og huslejeforhold.

Stk. 2. De, der beskikkes, skal have dansk indfødsret og være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 3. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Stk. 4. Domstolsstyrelsen fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

§ 96. Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Reglerne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Lægdommere deltager ikke i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. Formanden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

Sagens behandling

§ 97. Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som følger af reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.

Anke og kære

§ 98. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Fravigelighed

§ 99. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Kapitel 11

Regulering af beløb og beløbsgrænser

§ 100. De i § 19, stk. 2, § 71, stk. 1, 3. pkt., § 82, stk. 1 og 2, og § 89, stk. 4, nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Kapitel 12

Delegation

§ 101. Indenrigs- og boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

Kapitel 13

Ikrafttrædelse m.v.

§ 102. Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

Stk. 2. Lov nr. 610 af 12. december 1984, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, om tvungen administration af udlejningsejendomme ophæves.

Stk. 3. Lov nr. 281 af 27. april 1994, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, om kommunal anvisningsret ophæves.

§ 103. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af juni 2022 truffet beslutning om benyttelse af boliger som omhandlet i § 2, stk. 1 og 2, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 1, stk. 2, om benyttelse af boliger.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af juni 2022 truffet beslutning om beboermaksimum i medfør af § 2, stk. 1 og 2, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 13, stk. 1, om beboermaksimum.

§ 104. Huslejenævn nedsat i henhold til § 35 i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, anses for nedsat i henhold til § 78.

§ 105. Afgørelser, domme, pålagt tvungen administration og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til § 113 a, stk. 3, i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal indgå ved vurderingen af, om der er grundlag for frakendelse i henhold til § 21, stk. 2.

Stk. 2. Fastsatte frister og påbegyndte arbejder, som indgår i vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til § 2, stk. 2, i den tidligere gældende lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, skal indgå i vurderingen af, om der er grundlag for at pålægge tvungen administration i henhold til § 27, stk. 2.

§ 106. Kapitel 1 finder ikke anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort før den 1. januar 2021. For disse boliger finder de hidtidige regler anvendelse.

§ 107. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Givet på Christiansborg Slot, den 22. marts 2022

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/ Kaare Dybvad Bek