



Lovtidende A

2016

Udgivet den 15. marts 2016

9. marts 2016.

Nr. 226.

Bekendtgørelse af lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

Herved bekendtgøres lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 310 af 30. marts 2015.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov 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 i denne lov som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Kapitel 2

Beslutning om tvangsadministration

§ 2. Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, 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 efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. 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 ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, 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. 3. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 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.

§ 2 a. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af be-

boerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller en gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse 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. 3. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 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.

§ 3. (Ophævet)

§ 4. 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 bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Afgørelser om tvungen administration skal meddeles indenrigs- og socialministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Kapitel 3

Generelle bestemmelser

§ 5. Udlændinge-, integrations- og boligministeren udpeger administrator og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og

udvikling af byer, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

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 administrator.

§ 6. Huslejenævnet fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, 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 lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse eller §§ 8 og 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

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

Stk. 2. Såfremt pant haverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jfr. §§ 9, 10 og 12.

§ 8. Administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

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

§ 9. Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Stk. 2. Har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejeren betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejeren. Administrator 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. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.

Stk. 3. Administrator 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. Administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Stk. 5. Administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

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

Stk. 7. Arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration jfr. § 2, kan udføres af administrator.

Stk. 8. Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

§ 10. Såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator 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.

§ 11. Såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 10, skal administrator med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

§ 12. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring eller en beslutning efter §§ 9, 166 eller 167 i lov om byfornyelse 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.

§ 13. Lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

§ 14. Som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte, 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 § 12.

§ 15. Indenrigs- og socialministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse samt lov om byfornyelse og udvikling af byer.

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

§ 16. Huslejenævnet¹⁾ skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jfr. dog § 6, er udført og betalt og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af loven, jfr. § 1.

§ 17. Huslejenævnets afgørelser i henhold til denne lov kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

Kapitel 4

Ikrafttræden m.v.

§ 18. (Ophævet)

§ 19. Loven træder i kraft den 1. januar 1985.

Stk. 2. Lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 142 af 6. april 1982, ophæves.

§ 20. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 516 af 7. juni 2006 (Ét fælles inddrivelsessystem m.v.)²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 13

Stk. 1. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-3. (Udelades)

Lov nr. 1336 af 19. december 2008 (Konsekvensændringer som følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige)³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 167

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2009, jf. dog stk. 2. § 11 finder alene anvendelse på afgørelser om lønindholdelse, der træffes efter lovens ikrafttræden.

Stk. 2. (Udelades)

Lov nr. 310 af 30. marts 2015 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-10. (Udelades)

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 9. marts 2016

INGER STØJBERG

/ Frank Bundgaard

-
- ¹⁾ I § 16, 1. pkt., er », byfornyelsesnævnet« udgået, jf. § 6, nr. 12, i lov nr. 406 af 31. maj 2000, men fejlagtigt medtaget i lovbekendtgørelse nr. 76 af 19. januar 2005.
- ²⁾ Lovændringen vedrører § 9.
- ³⁾ Lovændringen vedrører §§ 9 og 10 og ophæver §§ 1-11 i lov nr. 516 af 7. juni 2006.
- ⁴⁾ Lovændringen vedrører §§ 2 og 9.