



Lovtidende A

2022

Udgivet den 1. juni 2022

30. maj 2022.

Nr. 750.

Bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter § 25 i lov om boligforhold

I medfør af § 25, stk. 4, i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds administration på ejerens vegne af private udlejningsejendomme, hvor ejeren af ejendommen er frakendt retten til at administrere ejendomme efter kapitel 4 i lov om boligforhold.

Stk. 2. Har Grundejernes Investeringsfond besluttet at overlade administrationen for ejerens regning til en egnet administrator, jf. § 25, stk. 2, i lov om boligforhold, finder bestemmelserne i denne bekendtgørelse tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. I denne bekendtgørelse anvendes betegnelsen administrator på såvel Grundejernes Investeringsfond, jf. stk. 1, som den, som Grundejernes Investeringsfond har overladt administrationen til efter § 25, stk. 2, i lov om boligforhold.

§ 2. Hvis huslejenævnet for en ejendom, der er omfattet af § 1, har truffet beslutning om tvungen administration efter kapitel 5 i lov om boligforhold, og indenrigs- og boligministeren har udpeget en administrator, finder bestemmelserne i denne bekendtgørelse først anvendelse på administrationen af ejendommen, efter at tvangsadministrationen er ophævet.

Kapitel 2

Administrationens grundlag

§ 3. Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle á contobetalingen til vand, varme, el og lignende betalinger. Administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt at foretage genudlejning af lejligheder og andre lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling efter § 122 i lov om leje eller efter den tidligere gældende § 63 e i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010.

§ 4. 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.

§ 5. Administrator kan midlertidigt undlade at udbetale beløb fra ejendommens indvendige vedligeholdelseskonti, indtil administrator har skaffet sig et overblik over ejendommens økonomiske forhold.

Kapitel 3

Underretning af berørte parter

§ 6. Administrator skal inden 3 uger efter udpegningen underrette de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen.

Stk. 2. Administrator kan lade dommen om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af dommen, og skal i givet fald lade den aflyse ved afslutningen af administrationen.

§ 7. Administrator skal snarest muligt underrette lejerne i ejendommen om, at de kun med frigørende virkning kan betale leje og andre betalinger efter lejeaftalerne, herunder á contobetalingen til vand, varme, el eller lignende, til administrator.

Kapitel 4

Administrators virke

§ 8. Administrator skal administrere ejendommen eller ejendommene i overensstemmelse med lovgivningen med henblik på at kunne levere de ydelser og stille det lejede til rådighed i den stand, som lejerne efter retsforholdet har krav på. Administrator skal anvende de oppebårne beløb efter § 3, stk. 1, til dækning af udgifterne ved ejendommens drift og kan som led i den almindelige administration gennemføre nødvendige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på den enkelte ejendom, i det omfang arbejderne bidrager til en hensigtsmæssig drift af ejendommene inden for den periode, frakendelsen af administrationsretten vedrører.

Stk. 2. Administrator skal betale ydelser på lån med pantsikkerhed i de administrerede ejendomme i det omfang, de oppebårne beløb efter § 3, stk. 1, giver mulighed herfor.

§ 9. Administrator skal udføre foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov.

Stk. 2. Arbejder vedrørende en ejendom, som er påbudt af huslejenævnet såvel før som efter ejerens frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, skal udføres af administrator, så snart der er økonomisk mulighed herfor. Hvis huslejenævnet har truffet afgørelse om, at bestemte arbejder er omfattet af ejerens vedligeholdelsespligt efter kapitel 12 i lov om leje, finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse.

§ 10. Hvis lejeindtægterne ikke er tilstrækkelige til at dække udgifter til foranstaltninger som nævnt i § 9, kan administrator anmode Grundejernes Investeringsfond om at yde ejeren et lån efter § 69, stk. 4 og 5, i lov om boligforhold, jf. § 25, stk. 3, i lov om boligforhold, til dækning heraf og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Hvis lejeindtægterne ikke er tilstrækkelige til at dække udgifter til foranstaltninger som nævnt i § 9, er administrator, hvis Grundejernes Investeringsfond ikke ønsker at yde lån efter stk. 1, berettiget til på ejerens vegne at optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter men uden personlig hæftelse.

§ 11. Hvis de oppebårne lejeindtægter m.v. efter § 3, stk. 1, ikke er tilstrækkelige til, at administrator kan efterkomme berettigede krav på udbetaling fra indvendige vedligeholdelseskonti og lejernes krav på tilbagebetaling af deposita og forudbetalt leje ved fraflytning, finder bestemmelserne i § 10 om administrators adgang til at optage lån med pantsikring i ejendommen tilsvarende anvendelse.

Kapitel 5

Vederlag for administrationen

§ 12. Administrator er berettiget til et vederlag for den sædvanlige administration af den enkelte ejendom svarende til den udgift pr. lejlighed, som Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne godkender uden yderligere dokumentation ved opgørelsen af den omkostningsbestemte leje i det pågældende år.

Stk. 2. Hvis administrator gennemfører arbejder som nævnt i § 9 på den enkelte ejendom, kan vederlaget for den særlige administration vedrørende gennemførelse af disse arbejder udgøre indtil 4,5 pct. af de dokumenterede bruttoombygningsudgifter.

Kapitel 6

Administrators regnskabsaflæggelse

§ 13. Administrator skal føre et omhyggeligt regnskab over sin administration af den enkelte ejendom.

Stk. 2. Regnskabet skal indeholde oplysninger om de i regnskabsåret oppebårne lejeindtægter, eventuelle vand- og varmebidrag og lignende samt om lån optaget efter §§ 10 og 11.

Stk. 3. Regnskabet skal indeholde oplysninger om følgende:

- 1) Afholdte udgifter til udførelse af foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov.
- 2) Afholdte udgifter til ejendommens drift, herunder skatter, afgifter, renholdelse, opvarmning, forsikring, afsætning på indvendige og udvendige vedligeholdelseskonti og eventuel afsætning efter lejelovens § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010.
- 3) Eventuelt betalte ydelser på prioriteter.
- 4) Størrelsen af det vederlag, der er ydet for administrationen.

§ 14. Administrator skal i tilknytning til regnskabet afgive oplysning om opkrævet depositum og forudbetalt leje, om hvilke lejeforhøjelser der er varslet, samt om foretagen genudlejning af ledige lejligheder og vilkårene herfor.

§ 15. Administrator aflægger regnskab over for ejendommens ejer én gang årligt, 1. gang senest 1 år efter udpegningen til administrator. For ejendomme, der er under tvungen administration på tidspunktet for ejerens frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, skal den administrator, der er udpeget af indenrigs- og boligministeren efter kapitel 5 om tvangsadministration i lov om boligforhold, dog fortsat aflægge regnskab efter reglerne i kapitel 5 i lov om boligforhold og bekendtgørelse om administrators virke og regnskabsaflæggelse, indtil den tvungne administration er ophævet.

Stk. 2. Ejeren eller dennes fuldmægtig skal i forbindelse med regnskabets aflæggelse efter anmodning have adgang til at gennemgå bilagene.

§ 16. Administrator aflægger endeligt regnskab, der skal være revideret af en statsautoriseret eller registreret revisor, når perioden for frakendelse af ejerens ret til at administrere udlejningsejendomme udløber.

Kapitel 7

Ikrafttræden

§ 17. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2022.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 682 af 20. juni 2007 om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriet, den 30. maj 2022

CHRISTIAN RABJERG MADSEN

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen