

imod ikke til beløbenes individualisering ved hensættelse på særskilt spærret bankkonto eller lignende. Da beløbenes faktiske tilstedeværelse således ikke er givet, vil et forslag som det, der rummes i spørgsmål 9 til boligministeren (L 4 – bilag 11), på den ene side ikke være gennemførligt på den måde, at en eventuel positiv saldo på den udvendige vedligeholdelseskonto umiddelbart overføres til administrator, jfr. boligministerens besvarelse af boligudvalgets spørgsmål 8, ad 7 (L 4 – bilag 13).

På den anden side vil en positiv saldo på den almindelige vedligeholdelseskonto («§ 18-konto») være udtryk for, at lejerne til vedligeholdelsesformål har betalt et hertil svarende beløb til udlejeren, som på trods heraf imidlertid ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt, hvilket er dokumenteret gennem den truffe beslutning om tvangsadministration. Det findes derfor rimeligt, at administrator til vedligeholdelsesformål kan kræve det til en positiv vedligeholdelseskonto svarende beløb betalt af udlejeren, og – hvis beløbet ikke betales inden en passende kort frist, der i ændringsforslaget er sat til 3 uger – at beløbet skal kunne inddrives ved udpantning. Selve tilstedeværelsen af en regel som den foreslåede vil endog efter omstændighederne kunne indebære, at tvangsadministration undgås, fordi udlejeren stillet over for den konsekvens, at udpantning kan ske for et beløb svarende til en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, i stedet vil foretrække at udføre de pågældende vedligeholdelsesarbejder. Forslaget vil således indebære muligheder for en administrativ forenkling og en hurtigere imødekomme af lejernes krav på vedligeholdelse.

For det tilfælde, at udlejeren ikke indbetaler det omhandlede beløb til administrator, vil adgangen til udpantning kunne indebære, at administrator i givet fald kan sætte ejendommen på tvangsauktion. Dette forhold fremgår af, at udpantningen som anført i ændringsforslaget foretages på administrators vegne.

I ændringsforslag nr. 5 er det i 2. punktum præciseret, at administrator tillige kan kræve udbetaling af beløb, som henstår på bundne konti i Grundejernes Investeringsfond, når betingelserne herfor i øvrigt er til stede, jfr. § 22 b i lov om midlertidig regulering af bolig-

forholdene.

Til nr. 5

I lovforslagets § 9, stk. 4, opregnes enkelte udlejerbeføjelser, hvor administrator indtræder i ejerens sted i forhold til lejerne. Dels findes de foreslåede udlejerbeføjelser for snævert udformede, og dels findes det ikke rimeligt, om lejerne skiftevis skulle henvende sig til administrator og til ejeren med hensyn til de mangfoldige tilfælde, hvor lejerne i henhold til lejelovgivning skal fremsætte protest over for udlejeren, opnå samtykke fra udlejeren, rette henvendelse til udlejeren, f.eks. ved opsigelse og flytteopgør, osv. Da en nærmere afgrænsning lovgivningsteknisk set må anses for næsten umulig at udforme og under alle omstændigheder vanskelig at praktisere for lejerne, og da der i tilfælde af en tvangsadministration af ejendommen ikke ses at være vigtige hensyn, som taler imod en sådan klar regel – snarere tværtimod – foreslås det, at administrator i det hele indtræder i ejerens sted i forhold til lejerne.

Ændringsforslaget nævner som nogle praktiske eksempler i 1. punktum retten til at kræve lejeforhøjelser i henhold til lejelovgivning og til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaliteter og i 2. punktum retten til at kræve frigivelse af beløb, der er bundet i Grundejernes Investeringsfond. Det er således ikke – lige så lidt som i det fremsatte lovforslag – meningen, at opregningen i ændringsforslaget skal anses for udtømmende.

Til nr. 6

Det findes efter de fremkomne oplysninger hensigtsmæssigt, at boligministeren – i form af en bekendtgørelse – fastsætter nærmere regler ikke blot for administrators regnskabspligt, men også retningslinjer for administrators nærmere virke inden for rammerne af tvangsadministrationsloven, jfr. boligministerens svar på boligudvalgets spørgsmål 18 og 19 (L 4 – bilag 15).

Til nr. 7

Ændringsforslaget er en konsekvens af forslaget til et nyt § 9, stk. 2, stillet som ændringsforslag nr. 4.