

lejningsejendomme imidlertid medføre, at den af udlejerens antagne administrator som udgangspunkt ikke kan fortsætte administrationen, idet Grundejernes Investeringsfond efter lejelovens § 113 b overtager administrationen af de ejendomme, som er omfattet af dommen om retlighedsfrakendelse.

Det forventes, at den foreslåede stramning, herunder dens præventive virkning, vil indebære, at der i fremtiden ikke ses eksempler på den systematiske overtrædelse af lejelovgivningens regler, som nogle få udlejere hidtil har praktiseret.

Indhold

Lovforslaget indeholder et forslag om udvidelse af den gældende ordning i lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Herudover indeholder lovforslaget forskellige konsekvensændringer. Den foreslåede udvidelse af frakendelsesordningen består af 3 elementer:

- 1) Frakendelse kan ske, hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 2) Frakendelse kan ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde inden for en periode på 10 år over for den samme ejer har udført arbejder i henhold til § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 3) Udvidelse af frakendelsesordningen til også at omfatte ejere af udlejede enfamiliehuse.

Ad 1. Manglende efterlevelse af endelige afgørelser

Lejeretlige tvister mellem en lejer og en udlejer kan på en lang række punkter indbringes for huslejenævnet. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser indbringes for et ankenævn. Huslejenævns- og ankenævnsafgørelser kan af parterne ankes til boligretten. Boligrettens afgørelser kan ankes efter de almindelige regler om anke af byretsafgørelser.

Et af de tilbagevendende kritikpunkter imod uefterrettelige udlejere er, at afgørelser fra huslejenævn og ankenævn samt domstole ikke iagttages. Afgørelser fra huslejenævn og ankenævn er ikke eksigible, det vil sige, at afgørelserne ikke kan tvangsfuldbyrdes. Dette indebærer, at nævnsafgørelser, som er endelige, da ankefristen er udløbet, skal indbringes for domstolene for at tilvejebringe et grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvis udlejerens ikke overholder afgørelsen. Dette kan for nogle lejere indebære en barriere for at gøre deres ret gældende.

Selv om lejeren går videre med sagen eller i tilfælde af vedligeholdelsesmangler opfordrer Grundejernes Investeringsfond til at udføre arbejdet for ejerens reg-

ning, vil der være tale om, at lejerne må affinde sig med manglerne i urimelig lang tid.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at det udtrykkeligt fremgår af frakendelsesordningen, at manglende efterlevelse af endelige afgørelser kan være grundlag for frakendelse af administrationsretten. Der sondres ikke imellem forskellige typer huslejenævns-sager.

Det skal pointeres, at det alene er manglende efterlevelse af *endelige* afgørelser, som kan udløse frakendelse af administrationsretten. Dette indebærer, at hvis en nævnsafgørelse indbringes for domstolene, er det udlejerens efterlevelse af dommen, der er afgørende.

Regeringen finder, at der med antallet 3 eller flere afgørelser inden for en periode på 2 år er tillagt bestemmelsen den nødvendige effektivitet samtidig med, at hensynet til udlejernes retssikkerhed er varetaget. Med den foreslåede periode er der således fundet en passende balance imellem antal ikke-efterlevede afgørelser og periodens længde, når der samtidig henses til den meget indgribende sanktion, som frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme er. Det bemærkes, at lovforslaget på dette punkt er en stramning i forhold til B 112, hvoraf følger, at der skal kunne ske frakendelse i tilfælde, hvor udlejer ikke har efterlevet 5 eller flere huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

For at give ordningen gennemslagskraft i praksis må huslejenævnene modtage underretning om en udlejerens manglende efterlevelse af en endelig huslejenævnsafgørelse. Underretningen vil typisk komme fra den eller de lejere, der har været part i den huslejenævnsafgørelse, der ikke er blevet efterlevet, men underretning vil for eksempel også kunne komme fra en beboerrepræsentation eller lejerorganisation. Ordningens effektivitet beror således på lejerne aktive deltagelse. Dette er acceptabelt, fordi lejerne generelt må antages at have stor egeninteresse i at skabe forudsætningerne for en effektiv ordning. I lighed med den gældende frakendelsesordning i øvrigt medregnes ejerens forseelser i tilknytning til samtlige dennes ejendomme uanset geografisk placering i Danmark.

Lejerne kan indberette ikke-efterlevede endelige huslejenævnsafgørelser til det huslejenævn, der har truffet den konkrete afgørelse. De enkelte huslejenævne foretager indberetning af lejerne oplysninger til Grundejernes Investeringsfond. Hvis Grundejernes Investeringsfond på et tidspunkt konstaterer, at en ejer inden for en toårig periode ikke har efterlevet tre endelige huslejenævnsafgørelser, gives der oplysning herom til det eller de huslejenævne, der har foretaget