

F. t. l. vedr. leje m.v.

hver især ville kunne ankes selvstændigt og uafhængigt af de øvrige problemstillinger.

I praksis kan der opstå situationer, hvor en udlejer undlader fuldt ud at efterleve én huslejenævnsafgørelse omfattende flere forskellige materielle forhold. Den omstændighed, at en udlejer kun delvist efterlever en afgørelse, vil som udgangspunkt medføre, at afgørelsen ikke anses for efterlevet i sin helhed.

Det er bl.a. af denne grund af stor betydning, at huslejenævne affatter deres afgørelser så præcist som muligt for derved at skabe det bedst mulige grundlag for udlejerens til at sikre sig at en afgørelse er efterlevet. Præcise afgørelser fra huslejenævne vil tillige medvirke til, at afgørelsen, om hvorvidt ejeren har efterlevet en afgørelse, kan træffes på et sikkert grundlag. Huslejenævne bør tillige være opmærksomme på, at der så vidt muligt fastsættes frister for ejerens efterlevelse af en afgørelse, således at der i videst muligt omfang tilvejebringes et objektivt grundlag for vurderingen af, om en afgørelse er efterlevet.

Som led i vurderingen af, hvornår der foreligger én afgørelse vil der i praksis også kunne opstå situationer, hvor eventuelt flere lejere i samme ejendom uafhængigt af hinanden indbringer en sag for huslejenævnet vedrørende det samme materielle forhold, fx en sag vedrørende mangler ved ejendommens tag eller opgangen. Hvis klagepunkterne i lejernes sager i det væsentlige vedrører samme materielle forhold, og lejerne i realiteten kunne have indbragt forholdet som en fællessag for nævnet mod kun at betale det påkrævede beløb i boligreguleringslovens § 39, stk. 1, én gang, bør de forskellige afgørelser kun tælle som én. Det er således væsentligt for det foreslåede, at der reelt er tale om 3 forskellige afgørelser og ikke et mindre antal, som af tekniske årsager fremtræder som flere afgørelser. Den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.

For det andet skal udlejerens manglende efterlevelse være sket inden for en periode på 2 år. For at en afgørelse kan medregnes som ikke efterlevet i denne sammenhæng, skal den være endelig. En afgørelse anses for endelig, når afgørelsen ikke er anket inden for de almindelige frister i boligreguleringsloven og retsplejeloven. For at en udlejer skal kunne fradømmes administrationsretten efter denne bestemmelse, skal der højst være 2 år mellem udløbet af ankefristen for den første afgørelse, der ikke efterleves, og udløbet af ankefristen for den tredje afgørelse, der ikke efterleves. Huslejenævnet og domstole kan give udlejerens en frist til at rette op på det forhold, som tvisten vedrører. Denne frist kan efter omstændighederne være længere end ankefristen. I et sådant tilfælde vil udlejerens både

skulle have siddet ankefristen og fristen for arbejderens overhørig, for at dennes adfærd kan medregnes i en sag om retlighedsfrakendelse efter denne bestemmelse.

Hvis en huslejenævnsafgørelse ankes, bliver det afgørelsen i ankesagen, som bliver den endelige afgørelse. Det vil sige, at det er de vilkår for efterlevelse, som er fastsat heri og ikke vilkårene i den oprindelige huslejenævnsafgørelse, der bliver afgørende for, om udlejerens har efterlevet afgørelsen. Allerede fordi huslejenævnsafgørelsen ankes, vil betingelserne heri om frister for arbejderens udførelse af tidsmæssige årsager normalt ikke kunne overholdes, og den omstændighed skal derfor ikke kunne føre til frakendelse.

Den omstændighed, at en ejendom ejes i sameje af flere ejere, har ingen betydning for frakendelsen, idet alle de ejere, som ejer andele i ejendomme, hvor betingelserne for frakendelse foreligger, vil kunne rammes af frakendelsen. Frakendelse forudsætter dog, at den enkelte medejer, konkret er medejer af alle de ejendomme, som de overtrædelser, der medfører frakendelsen, vedrører.

De 3 eller flere endelige afgørelser, der udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme. Alle tre afgørelser, der udløser frakendelsen, skal være truffet efter denne lovs ikrafttræden, jf. lovens overgangsbestemmelse.

Ad § 113, stk. 3, nr. 5:

Det foreslås, at frakendelse skal kunne ske, hvis Grundejernes Investeringsfond i 3 eller flere tilfælde over en 10-årig periode har udført arbejder for den samme ejer efter reglerne i boligreguleringslovens § 60. Det vil sige, at ejeren i 3 eller flere tilfælde har undladt at overholde et påbud fra huslejenævnet om at udføre bestemte arbejder inden for nærmere fastsatte frister, hvorefter Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer har påbegyndt udført arbejderne for ejerens regning.

Ved vurderingen af, om en ejer kan fradømmes administrationsretten efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, skal der for det første forholdes til det antal gange Grundejernes Investeringsfond har udført arbejder for ejeren, jf. boligreguleringslovens § 60, og for det andet den tidsperiode, som arbejderne er foretaget i.

De tre gange, hvor Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 60 har udført arbejder for ejeren, og som udløser en frakendelse, kan vedrøre den samme ejendom eller forskellige ejendomme, der tilhører den samme ejer. I bestemmelsen sondres der ikke mellem typen af det arbejde, som Grundejernes Investeringsfond har udført. Der kan så-