

Registrering

En praktisk guide til lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4 og nr. 5



1.	Indledning	3
2.	Lovgrundlag	3
2.1	Hvornår kan en ejer blive registreret i GI	3
2.2	Hvornår kan en ejer blive frataget retten til at administrere udlejningsejendomme	3
3.	Hvem gør hvad	4
3.1	Hvem beslutter, om en ejer skal registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4	4
3.2	Hvem beslutter, om en ejer skal registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5	4
3.3	Hvem administrerer registreringerne	4
3.4	Hvem politianmelder ejeren	4
3.5	Hvem afgør, om ejeren skal fratages retten til at administrere	5
4.	Ejeren	5
4.1	Hvordan identificeres ejeren	5
4.2	Beboelseslejligheder, værelser, fremleje og andelslejligheder	5
4.3	Ejeren udlejer kun én beboelseslejlighed	5
4.4	Ejendommen skifter ejer	6
4.5	Ejendommen har flere ejere	6
4.6	Ejeren er død / under konkurs / under rekonstruktion	6
5.	Afgørelsen, herunder frister	6
5.1	Hvornår er en afgørelse endelig	6
5.2	Manglende frist i afgørelsen	7
5.3	Ejeren har efterlevet – men ikke inden for fristen	7
5.4	Ejeren kan blive registreret flere gange i GI på grundlag af samme afgørelse	7
5.5	Flere frister i afgørelsen	7
5.6	Lejeren flytter	7
5.7	Anke	7
5.8	Førlig	7
6.	Indberetning/registrering	8
6.1	Ejeren høres inden indberetning til GI	8
6.2	Ejeren orienteres om registrering i GI	8
6.3	Uberettiget registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4	8
7.	Registreringsperioden	8
7.1	Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4	8
7.2	Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5	8
8.	Frakendelse	9
9.	Administration	9
BILAG 1.	Procedure ved registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4	10
BILAG 2.	Procedure ved registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5	11
BILAG 3.	Skabeloner til de enkelte faser i en frakendelsessag	12

1. Indledning

I 2005 skærpede Folketinget reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Formålet med ændringen var, at det skulle have konsekvenser, når ejere systematisk overtræder lejelovgivningen og ikke overholder afgørelser fra huslejenævn og ankenævn.

GI varetager den tekniske administration af frakendelsesordningen. Da ordningen er landsdækkende, får GI gennem samarbejdet med huslejenævnene kendskab til mange forskellige spørgsmål og nye problemstillinger, som skal overvejes og besvares. Spørgsmålene opstår ofte i forbindelse med huslejenævnenes indberetning, men kan også opstå ved selve registreringen eller senere i forløbet.

Til brug for sagsbehandlingen i huslejenævnene har GI og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter derfor udarbejdet denne guide, som er tænkt som en praktisk gennemgang af registreringsreglerne, men også kan bruges som opslag ved tvivlstilfælde. De gennemgåede eksempler er baseret på erfaringer fra bl.a. huslejenævnskonferencer. Bagest i guiden findes eksempler på skabeloner udarbejdet på basis af afgørelser fra Københavns Huslejenævn, som nævnene kan vælge at bruge i de forskellige faser i en frakendelsessag.

2. Lovgrundlag

2.1 Hvornår kan en ejer blive registreret i GI

GI registrerer en ejer efter to regler i lejeloven:

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Når et huslejenævn bliver opmærksom på, at ejendommens ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse, indberetter nævnet ejeren til GI. Det gælder for alle typer af afgørelser – f.eks. tilbagebetaling af aconto-betaling til varme og depositum, afgørelser om lejenedsættelse og påbud om manglende vedligeholdelse.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Når GI har igangsat påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven.

2.2 Hvornår kan en ejer blive frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme

Der kan ske frakendelse efter to regler i lejeloven:

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Når en ejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Når GI tre eller flere gange har igangsat påbudte vedligeholdelsesarbejder på

ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven inden for en periode på 10 år.

Frakendelse sker ved dom for en periode fra 1 til 5 år.

3. Hvem gør hvad

3.1 Hvem beslutter, om en ejer skal registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Det er huslejenævnet, der beslutter, om en ejer skal registreres.

Selve registreringen af ejeren sker hos GI på grundlag af huslejenævnets indberetning, efter at huslejenævnet af lejer, en lejerforening eller andre er blevet gjort opmærksom på, at en afgørelse ikke er efterlevet inden for den af huslejenævnet fastsatte frist.

3.2 Hvem beslutter, om en ejer skal registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Det er GI, som registrerer ejeren, når GI har igangsat påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven.

I disse tilfælde kan ejeren endvidere registreres efter § 113 a, stk. 3, nr. 4, efter indberetning fra huslejenævnet, idet GI orienterer huslejenævnet, når arbejderne igangsættes.

3.3 Hvem administrerer registreringerne

GI administrerer alle registreringer og meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret tre gange inden for henholdsvis 2 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4) eller 10 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5).

3.4 Hvem politianmelder ejeren

Huslejenævnet politianmelder ejeren, hvis det vurderer, at de formelle betingelser for en sag om rettighedsfrakendelse er til stede, dvs. om der er tre registreringer på den samme ejer inden for henholdsvis 2 eller 10 år.

Huslejenævnet skal ikke vurdere, om der er grundlag for at rejse sigtelse, idet dette er anklagemyndighedens opgave. Huslejenævnet bør indgive politianmeldelse hurtigst muligt og inden 6 måneder efter, at GI har givet meddelelse om, at en ejer er registreret tre gange, idet der ellers kan indtræde forældelse efter straffelovens § 96.

Er flere nævn involveret, vurderer det enkelte nævn, om hver af de 3 sager opfylder de formelle betingelser for rettighedsfrakendelse, herunder om de tre registreringer er på den samme ejer inden for henholdsvis 2 eller 10 år. Der må imellem de involverede nævn ske en koordinering af de forhåndenværende oplysninger med henblik på at kunne konstatere, om der er grundlag for politianmeldelse. Det aftales mellem

nævnene, hvilket af nævnene, der står for politianmeldelsen.

3.5 Hvem afgør, om ejeren skal frakendes retten til at administrere

Politiet efterforsker sagen, og anklagemyndigheden afgør, om der skal rejses sigtelse.

Ved anklagemyndighedens bedømmelse inddrages forskellige elementer, f.eks. sagens grovhed, eller om der foreligger ugyldighed. Hvis sagen rejses, er det domstolene, der afgør, om der skal ske frakendelse.

4. Ejeren

Der gælder de samme regler, uanset om ejerens ejendomme er beliggende i regulerede eller uregulerede kommuner, eller om der er tale om en 80/20-ejendom, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 3.

4.1 Hvordan identificeres ejeren

En ejer kan enten være en fysisk person eller en virksomhed (juridisk person).

Hvis ejeren er en fysisk person, identificeres og registreres denne via sit CPR nr. Hvis ejeren er en virksomhed (juridisk person), identificeres og registreres denne via sit CVR nr.

Indberetningen fra huslejenævnet til GI skal derfor altid indeholde enten et CPR nr. eller et CVR nr.

4.2 Beboelseslejligheder, værelser, fremleje og andelslejligheder

Det er kun ejere af udlejede beboelseslejligheder, der kan blive registreret.

Ved afgørelser vedrørende enkeltværelser og fremleje af beboelseslejligheder eller andelslejligheder skal ejeren ikke registreres.

4.3 Ejeren udlejer kun én beboelseslejlighed

Betingelsen om, at ejeren skal eje mindst to beboelseslejligheder for at kunne frakendes administrations-

retten, skal foreligge opfyldt senest på tidspunktet for huslejenævnets anmeldelse af ejeren til politiet. Ejeren skal derfor også registreres, hvis ejeren alene ejer én beboelseslejlighed, idet ejeren inden for registreringsperioden kan erhverve flere beboelseslejligheder.

4.4 Ejendommen skifter ejer

Registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor afgørelsen er endelig, skal registreres efter § 113 a, stk. 3, nr. 4.

Registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor GI igangsætter påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven, skal registreres efter § 113 a, stk. 3, nr. 5.

4.5 Ejendommen har flere ejere

Ejes ejendommen af flere i fællesskab, skal hver enkelt ejer registreres.

4.6 Ejeren er død / under konkurs / under rekonstruktion

Der skal foretages registrering i alle situationer, uanset om der er tale om en fysisk eller juridisk person.

I tilfælde hvor ejeren er død, eller ejeren er en virksomhed (juridisk person), der er gået konkurs, foretages registreringen af statistiske årsager.

5. Afgørelsen, herunder frister

Huslejenævnet bør fastsætte en frist med angivelse af en dato for ejerens efterlevelse af afgørelsen. Fristens længde beror på en konkret bedømmelse, men i nogle tilfælde kan der være behov for at fastsætte en kort frist, som ikke overstiger en måned, f.eks. i sager om tilbagebetaling af depositum. En afgørelse anses for efterlevet, når den er efterlevet fuldt ud.

I afgørelsen anføres det endvidere, at lejeren eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden fristen.

5.1 Hvornår er en afgørelse endelig

Afgørelsen er endelig ved udløbet af fristen for efterlevelse, hvis denne frist er længere end ankefristen, og ejeren ikke har anket.

Ligger fristen for efterlevelse før ankefristen, er afgørelsen endelig ved ankefristens udløb, medmindre ejeren har anket.

Ex. 1. Fristen for efterlevelse er 1. oktober 2014 og ankefristen er 10. oktober 2014: Afgørelsen er endelig den 10. oktober 2014.

Ex. 2. Fristen for efterlevelse er 1. november 2014 og ankefristen er 10. oktober 2014: Afgørelsen er endelig den 1. november 2014.

5.2 Manglende frist i afgørelsen

Er der undtagelsesvist ikke fastsat nogen frist for efterlevelse, er afgørelsen endelig ved ankefristens udløb, medmindre ejeren har anket.

5.3 Ejeren har efterlevet – men ikke inden for fristen

Ejeren skal registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, også selv om der er tale om en mindre overskridelse af tidsfristen.

5.4 Ejeren kan blive registreret flere gange i GI på grundlag af samme afgørelse

Hvis afgørelsen omhandler påbudsarbejder, kan ejeren blive registreret to gange på grundlag af den samme afgørelse:

Efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, når huslejenævnet har fået oplyst, at en ejer ikke har efterlevet en afgørelse.

Efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5, når GI igangsætter påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven.

5.5 Flere frister i afgørelsen

En ejer registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, når den første frist i afgørelsen er overskredet. Ejeren registreres ikke igen, når de efterfølgende frister i afgørelsen overskrides.

Det samme gør sig gældende efter § 113 a, stk. 3, nr. 5.

5.6 Lejeren flytter

Ejeren registreres efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, selv om lejeren er flyttet. Ved vedligeholdelsespåbud er det dog afgørende, hvornår lejeren er flyttet. Er lejeren flyttet inden vedligeholdelsespåbuddet er blevet endeligt, skal ejeren ikke registreres.

5.7 Anke

Hvis en afgørelse er anket, skal efterlevelsfristen i ankeafgørelsen/dommen være overskredet, før en ejer kan registreres.

Hvis ankeafgørelsen/dommen ikke indeholder en efterlevelsfrist, skal ankefristen også her være overskredet, før en ejer kan registreres.

5.8 Forlig

Et forlig anses som en ny afgørelse. Det betyder, at ejeren ikke skal registreres, hvis ejeren efterlever forliget.

6. Indberetning/ registrering

6.1 Ejeren høres inden indberetning til GI

Hvis huslejenævnet får orientering om, at en afgørelse ikke er efterlevet, skal nævnet høre ejeren, inden der foretages indberetning til GI.

6.2 Ejeren orienteres om registrering i GI

GI orienterer ejeren og eventuel administrator, når ejeren er registreret.

6.3 Uberettiget registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Hvis det viser sig, at huslejenævnet ikke skulle have indberettet ejeren, skal ejeren kontakte huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter meddele GI, at registreringen skal annulleres. GI kan ikke af egen drift annullere en registrering.

7. Registreringsperioden

7.1 Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

2-års perioden begynder at løbe, når huslejenævnets afgørelse er endelig.

7.2 Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

10-års perioden begynder at løbe den dag, GI igangsætter påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60.

8. Frakendelse

GI orienterer huslejenævnet, når en ejer er registreret tre gange efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, inden for en 2-årsperiode, eller når en ejer er registreret tre gange efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5, inden for en 10-årsperiode.

Huslejenævnet skal høre ejeren, inden nævnet træffer afgørelse om politianmeldelse.

Hvis huslejenævnet herefter vurderer, at de formelle betingelser for en sag om rettighedsfrakendelse er opfyldt, dvs. at der er tre registreringer på den samme ejer inden for henholdsvis 2 år eller 10 år, skal huslejenævnet politianmelde ejeren.

Politiet efterforsker sagen, hvorefter anklagemyndigheden afgør, om der skal rejses sigtelse. Hvis sagen rejses, bliver den afgjort ved domstolene.

9. Administration

GI overtager administrationen på ejers vegne i den periode, frakendelsen gælder. GI kan overdrage administrationen til en ekstern administrator.

BILAG 1. Procedure ved registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Fase 1 – Ejeren har ikke efterlevet en afgørelse

1. Nævnet bliver gjort opmærksom på, at en ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse.
2. Nævnet hører ejeren, inden der indberettes til GI.

Hvis ejeren kan dokumentere, at afgørelsen er efterlevet inden for tidsfristen, skal ejeren ikke indberettes.

Fase 2 – Nævnet indberetter til GI

Hvis ejeren ikke kan dokumentere, at afgørelsen er overholdt inden for tidsfristen, skal nævnet indberette ejeren til GI. Ejers ejendommen af flere, skal hver enkelt ejer indberettes.

Nævnet indberetter en ejer digitalt via www.huslejenaevn.dk, eller indberetningsskemaet kan downloades via www.gi.dk. Skemaet kan sendes pr. mail, når det af mailen fremgår, hvem der sender den, og at mailen kommer fra huslejenævnet. Indberetningen skal indeholde:

- Ejers navn
- Ejers adresse
- Ejers CVR. nr. eller CPR nr.
- Ejendommens adresse
- Ejendommen BBR nr.
- Evt. oplysning om administrator
- Kopi af afgørelsen

Fase 3 – GI registrerer

1. GI registrerer ejeren.
2. GI orienterer ejeren om registreringen.

Hvis nævnet har oplyst en administrator, sendes kopi til denne.

Fase 4 – Ejeren har 3 registreringer

1. Den dag, en ejer har tre registreringer inden for en 2-årig periode, orienterer GI det/de involverede nævn samt ejeren.
2. Det/de involverede nævn afgør, om ejeren skal politianmeldes. GI skal orienteres om beslutningen.
3. Det/de involverede nævn sender høring til ejeren om afgørelsen. Afgørelsen er endelig og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.
4. Anmeldelse skal indgives til politiet inden 6 måneder efter, at GI har meddelt huslejenævnet, at der er tre registreringer på ejeren, idet der ellers kan indtræde forældelse efter straffelovens § 96.

Fase 5 – Ejeren er politianmeldt af nævnet

1. Anklagemyndigheden skal løbende orientere det/de pågældende nævn og GI om sagens forløb.
2. Sagen afgøres ved domstolene. Anklagemyndigheden skal orientere det/de pågældende nævn og GI om udfaldet jf. lejelovens § 113 b.

Fase 6 – Frakendelse

Hvis sagen ender med dom om frakendelse, overtager GI administrationen på ejerens vegne i den periode, frakendelsen gælder. GI kan overdrage administrationen til en ekstern administrator.

BILAG 2. Procedure ved registrering efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Fase 1 – GI registrerer

1. Når GI har igangsat påbudte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen efter § 60 i boligreguleringsloven, skal GI registrere ejeren.
2. GI orienterer ejeren og evt. administrator om registreringen.

Fase 2 – Ejeren har 3 registreringer

1. Den dag, en ejer har 3 registreringer inden for en 10-årig periode, orienterer GI det/de involverede nævn samt ejeren.
2. Det/de involverede nævn afgør, om ejeren skal politianmeldes. GI skal orienteres om beslutningen.
3. Det/de involverede nævn sender høring til ejeren om afgørelsen. Afgørelsen er endelig og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.
4. Anmeldelse skal indgives til politiet inden 6 måneder efter, at GI har meddelt huslejenævnet, at der er tre registreringer på ejeren, idet der ellers kan indtræde forældelse efter straffelovens § 96.

Fase 3 – Ejeren er politianmeldt af nævnet

1. Anklagemyndigheden skal løbende orientere det/de pågældende nævn og GI om sagens forløb.
2. Sagen afgøres ved domstolene. Anklagemyndigheden skal orientere det/de pågældende nævn og GI om udfaldet jf. lejelovens § 113 b.

Fase 4 – Frakendelse

Hvis sagen ender med dom om frakendelse, skal GI overtage administrationen på ejerens vegne i den periode, frakendelsen gælder. GI kan overdrage administrationen til en ekstern administrator.

BILAG 3. Skabeloner til de enkelte faser i en frakendelsessag

- Bilag til huslejenævnets afgørelse, afskrift af lejelovens §§ 113 a og 113 b
- Lejelovens § 113 a – Formulering af afgørelser
- Høring til ejeren inden indberetning til GI
- Skema til brug for huslejenævnets indberetning af ejeren til GI
- Høring til ejeren forinden indgivelse af politianmeldelse
- Politianmeldelse

Skabelonerne kan downloades via www.gi.dk

Bilag til huslejenævnets afgørelse, afskrift af lejelovens §§ 113 a og 113 b

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i den ene lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 113 b. Når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved retsforanstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnede administrator.

Stk. 3. § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

Lejelovens § 113 a, formulering af afgørelser

1. Lejenedsættelsesager i alle typer af beboelseslejligheder

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter senere end den 1. (løbende måned + 1 måned) anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernens Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4.

Hvis der samtidig er sket nedsættelse af depositum og forudbetalt leje, skal det tilføjes, at udlejer også har pligt til at tilbagebetale det for meget betalte med tillæg af renter efter renteloven.

Husk, at lejelovens § 113 a ikke gælder for udlejning af værelser og fremlejemål, herunder en andelshavers udlejning af sin andelslejlighed.

2. Sager om tilbagebetaling af depositum og varme-/vandregnskabsager, hvor der skal tilbagebetales for meget betalte beløb

Udlejer har pligt til at tilbagebetale depositum/for meget betalt varmebidrag/vandbidrag med x kr. Der skal eventuelt tillægges renter efter rentelovens § 3, stk. 2.

Der skal henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af depositum med eventuelt tillæg af renter senere end den 1. anses som en overtrædelse af lejelovens § 113 a.

Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernens Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4.

3. Vedligeholdelsessager

Her falder fristen i lejelovens § 113 a sammen med den frist, der sættes for arbejdernes færdiggørelse.

Eksempel: Vinduerne skal istandsættes, kittes og males. Arbejdet skal være tilendebragt senest 1. maj 2014. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. En færdiggørelse af arbejderne efter 1. maj 2014 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Lejer eller dennes repræsentant bør give nævnet besked, hvis afgørelsen ikke er efterlevet fuldt ud inden fristen. Nævnet indberetter herefter udlejer til Grundejernens Investeringsfond med henvisning til lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4.

Høring til ejeren inden indberetning til GI

Ejendommen

Vedligeholdelsesmangler

I brev af, jf. kopi heraf med bilag, har [lejers/lejerforenings navn] meddelt nævnet, at [ejerens navn] ikke har efterlevet nævnets afgørelse af

I afgørelsen er De pålagt at sørge for udbedring af diverse mangler inden den (dato).

Inden der foretages indberetning til Grundejernes Investeringsfond om manglende efterlevelse af afgørelsen, jf. lejelovens § 113 a, hører nævnet gerne, om De måtte have nogle bemærkninger.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til nævnet inden 2 uger fra dato.

Med venlig hilsen

Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K

**Indberetning kan ske digitalt
på www.huslejenaevn.dk**

Indberetning efter § 113 a, stk. 3, nr. 4 i lejeloven

Vi indberetter ejer for ikke at have efterlevet en afgørelse. Frist og klagefrist er overskredet.

1. Ejer/ejere

Navn	
Adresse	
CPR-nr. / CVR-nr.	

2. Evt. administrator / ejers repræsentant

Navn	
Adresse	

3. Ejendommen

Adresse	
Kommunenummer	
Ejendomsnummer	

4. Endelig afgørelse (afgørelse og evt. følgebrev er vedlagt)

Sendt til ejer den	
Sagsnummer	

5. Oplysninger om sagen - sæt kryds

<input type="checkbox"/> Lejedomsættelse
<input type="checkbox"/> Depositum
<input type="checkbox"/> Vedligeholdelse
<input type="checkbox"/> Varme og vand
<input type="checkbox"/> Andet

6. Dato og underskrift

Dato	
Telefonnummer	
E-mail	
Underskrift	

Høring til ejeren inden politianmeldelse

Ejendommen

I brev af, jf. kopi heraf, har Grundejernes Investeringsfond meddelt nævnet, at De ikke har efterlevet tre afgørelser fra huslejenævnet.

Nævnet skal herefter tage stilling til, om sagen skal oversendes til anklagemyndigheden til videre foranstaltning.

Der vedlægges kopier af de tre huslejenævnsafgørelser, som ikke er efterlevet.

Hvis De ønsker at komme med bemærkninger til sagen, skal nævnet venligst bede Dem om at sende disse bemærkninger hertil inden 2 uger fra dato.

Med venlig hilsen

Politianmeldelse

Ejendommen
Udlejer registreret 3 gange

Grundejernes Investeringsfond har i brev af meddelt nævnet, at [ejerens navn] er blevet registreret [antal] gange i Grundejernes Investeringsfond efter lejelovens § 113 a, stk. 3 og 4.

Baggrunden for registreringerne er den, at [ejerens navn], der er ejer af ejendommen, ikke har efterlevet [antal] huslejenævnsafgørelser. Kopi af afgørelserne, der ikke er efterlevet, vedlægges.

Afgørelsen afvedrører manglende varmforsyning i lejemålet

Afgørelsen af vedrører et vedligeholdelsespålæg om vinduer i lejemålet, som ikke er efterlevet, samt spørgsmålet om indeståendet på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Afgørelsen af vedrører et påbud om reparation af i lejemålet
[ejerens navn] er orienteret om registreringerne, men har ikke reageret/og har fremsat bemærkninger her-
til i brev af, som vedlægges i kopi.

[ejerens navn] har cpr-nummer og bor

Huslejenævnet skal venligst bede anklagemyndigheden om at træffe afgørelse om at rejse sag mod [ejerens navn] med påstand om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Efter det for nævnet oplyste ejer [ejerens navn] udlejningsejendommen(e)

Der vedlægges diverse lovmateriale til brug for sagen.

Hvis der er spørgsmål, kan kontaktes på telefon eller på mailadressen

Med venlig hilsen

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

GI BEDRE
BOLIGER
BEDRE LIV
Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00

gi@gi.dk
www.gi.dk

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER

