



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Richard Mortensens Vej 58, [REDACTED], 2300 København S  
Fraflytningskrav  
6. huslejenævns afgørelse af 8. marts 2022 (2021-0137580/AMB)

---

Ved mail af 22. marts 2022 har lejer, [REDACTED], v/LLO indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af lov om boligforhold § 89, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 44, stk. 1).

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 114, stk. 1 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4).

Der er tale om en udlejet beboelseslejlighed på 65 m<sup>2</sup> med 2 værelser i en nyopført ejendom.

Udlejer, Udlejningsboliger BF 3.1.2 ApS v/Cobblestone A/S, er hørt i sagen.

### Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav fra 24.875 kr. til 21.650 kr. inklusive moms. (dissens)

**27. oktober 2023**

Sagsnummer  
2022-0101314

Dokumentnummer  
2022-0101314-8

Sagsbehandler  
Louise Dahl Christensen

Nævn og Jura  
Ankenævnet for  
Huslejenævne

Telefontid:  
mandag - fredag kl. 10-14  
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:  
Postboks 493  
1506 København V

E-mail:  
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:  
Reg.nr. 0216  
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Udlejer har pligt til at tilbagebetale restdepositummet til lejerne i det omfang, det ikke allerede er tilbagebetalt.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

./. Der henvises til reglerne i lov om boligforhold kapitel 4 (tidligere lejelovens § 113 a), jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af depositum senere end den 1. december 2023 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

I henhold til lejelovgivningen pålægges depositum ikke renter i sager om fraflytning. Det bemærkes, at der kan være grundlag for at pålægge procesrente efter rentelovens bestemmelser herom. Ankenævnet kan ikke være behjælpelig med eventuel beregning af renter og opkrævning af depositum.

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, har udlejer pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194 (tidligere lejelovens § 107 a), jf. vedlagte bilag.

#### **Tillægsgebyr:**

Ankenævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr til nævnet.

#### **Huslejenævnets afgørelse:**

*"I e-mail af 18. maj 2021 har Lejernes Landsorganisation Hovedstaden på vegne af lejer, [REDACTED], bedt huslejenævnet om at tage stilling til, i hvilket omfang lejer har pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning.*

*Sagen er behandlet efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.*

*Udlejers repræsentant, Cobblestone A/S, er hørt i sagen i brev af 26. maj 2021.*

*Nævnet har behandlet sagen på et møde og har truffet følgende*

#### **Afgørelse**

Huslejenævnet har besluttet at godkende udlejers istandsættelseskrav på i alt 24.875 kr. (Dissens)

Lejer har betalt 32.100 kr. i depositum, og hæfter for 24.875 kr.

Udlejer skal således tilbagebetale lejers restdepositum på 7.225 kr.

Udlejer skal tilbagebetale lejers depositum som angivet ovenfor.

./. Der henvises til reglerne i lejelovens § 113a, jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter senere end den 1. maj 2022 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

I henhold til lejelovgivningen pålægges depositum ikke renter i sager om fraflytning. Det bemærkes, at der kan være grundlag for at pålægge procesrente efter rentelovens bestemmelser herom. Huslejenævnet kan ikke være behjælpelig med eventuel beregning af renter og opkrævning af depositum.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, er udlejer forpligtet til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 107a, jf. vedlagte bilag.

### **Baggrund**

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. september 2019.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge BBR 65 m<sup>2</sup>, og lejemålet har 2 værelser.

Ved lejemålets begyndelse har lejer betalt 32.100 kr. i depositum og 10.700 kr. i forudbetalt leje.

Ifølge lejekontraktens § 7 er der ved lejeforholdets indgåelse udarbejdet en indflytningsrapport. Det fremgår af rapporten, at lejemålet er overtaget ny istandsat, det vil sige ny malet og med ny lakerede gulve. Ruderne er rengjorte og uden skader. Der er nyt inventar samt nye hårde hvidevarer.

Den indvendige vedligeholdelsespligt har efter kontraktens § 8 påhvilet lejer.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at ejendommen er ny opført.

Ifølge sagens oplysninger udlejede udlejer på ind- og fraflytningstidspunktet mere end én lejlighed.

Lejer er indkaldt til flyttesyn ved brev af 4. maj 2020.

Det fremgår af den fremsendte mailkorrespondance mellem parterne, at de har fremskyndet fraflytningssynet til den 6. maj 2020, og at lejer har bekræftet tid og dato for synet.

Der er afholdt flyttesyn den 6. maj 2020, hvor der samtidig er sket nøgleaflevering.

Ved flyttesynet er der udarbejdet en fraflytningsrapport. Rapporten er underskrevet af og udleveret til lejer.

Det fremgår af rapporten, at udlejer har gjort følgende krav gældende mod lejer:

Maling:

- Vægge i entre, værelse 1 og køkken/alrum

- Træværk udbedres og males i entre og køkken/alrum og afvaskning i værelse 1.

**Rengøring:**

- Bag vaskemaskine og tørretumbler
- Køleskab
- Skabe og skuffer i køkken
- Diverse rengøring i hele lejemålet.

**Tømrerarbejde:**

- Udskiftning og reparation af bordplade i køkken.

Ved brev af 29. juli 2020 har lejer modtaget en flytteopgørelse fra udlejer.

Udlejers samlede krav er opgjort således:

• Maling af alle vægge i entre	562,50 kr.
• Maling af træværk i entre	281,25 kr.
• Maling af alle vægge i værelse	750,00 kr.
• Maling af træværk i værelse	375,00 kr.
• Maling af vægge i køkken/alrum	1.500 kr.
• Maling af træværk i køkken/alrum	750,00 kr.
• Udskiftning af bordplade i køkken/alrum inklusive VVS - arbejde	16.125 kr.
• Rengøring	1.687,50 kr.
• Materialer	2.000,00 kr.
• Servicebil	843,75 kr.

Udlejers samlede istandsættelseskrav er opgjort i alt 24.875 kr. inklusive moms.

Lejers repræsentant har ved indbringelsen gjort gældende, at lejer ikke hæfter for udlejers istandsættelseskrav, idet lejelovens § 98, stk. 3, ikke er overholdt, da udlejer ikke har afholdt fraflytningssyn rettidigt. Lejer fraflyttede lejemålet den 23. marts 2020, og udlejer var bekendt med dette.

Udlejer gør gældende, at lejer ikke endegyldigt har meddelt præcist, hvornår han er fraflyttet, men blot oplyst, at han kan være flyttet ud den 23. marts 2020. Lejer havde stadig nøglerne.

Udlejer henviser til mail af 14. marts 2020 sendt til udlejer:

”Som sagt vil jeg først **kunne** være flyttet ud af lejemålet mandag den 23. marts 2020. Dog som vi drøftede, må I meget gerne udleje den til en ny lejer så hurtigt som muligt, således lejligheden ikke står tom i 3 måneder”

Afslutningsvist bemærker udlejer, at lejer accepterer fraflytningssynet i mail af 4. maj 2020, at han deltager i flyttesynet den 6. maj 2020, og at lejer her afleverer nøglerne.

Lejers repræsentant gør gældende, at lejer hæfter med 1.500 kr. for lapning af huller i vægge ved køkken og i værelse 1 samt rengøring af opvaskemaskine.

Lejers repræsentant gør yderligere gældende, at lejemålet kun var beboet i cirka 7 måneder, og at det fremgår af udlejers billeder, at lejer har afleveret lejemålet pænt, ryddeligt, rengjort og uden skader. Udlejers istandsættelser var således unødvendige.

Udlejer har fastholdt istandsættelseskravet.

Nævnet har modtaget billeder, som viser lejemålets stand ved lejers fraflytning.

**Begrundelse og lovgrundlag**

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4, sammenholdt med lejelovens § 98.

Indledningsvist har nævnet konstateret, at der er afholdt indflytningssyn og udarbejdet indflytningsrapport, jf. lejelovens § 9, stk. 2 og 3.

Nævnet har konstateret, at der er afholdt flyttesyn, hvor der er udarbejdet en fraflytningsrapport, som er blevet udleveret til lejer.

Formalia efter lejelovens § 98, stk. 3 og 4, er således opfyldt.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har nævnet herefter vedtaget følgende:

Maling 4.218,75 kr. inklusive moms

Nævnet har vedtaget, at lejer hæfter for maling. Nævnet har lagt vægt på den fremsendte billedokumentation, som viser huller og mærker i væggene i køkken/alrum og værelse 1. Nævnet har således fundet det godtgjort, at der er et behov for maling.

Nævnet har fundet, at størrelsen af udgiften er rimelig og sædvanlig under hensyn til de nødvendige arbejders omfang.

Rengøring 1.687,50 kr. inklusive moms

Nævnet har vedtaget, at lejer hæfter for rengøring. Nævnet har lagt vægt på den fremsendte billedokumentation, som viser behov for rengøring.

Nævnet har fundet, at størrelsen af udgiften er rimelig og sædvanlig under hensyn til de nødvendige arbejders omfang.

Materialer og servicebil 2.843,75 kr. inklusive moms

Nævnet har vedtaget, at lejer hæfter for udgiften til materialer og servicebil. Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om en almindelig udgift i forbindelse med maleristandsættelsen af lejemålet.

Nævnet har fundet, at størrelsen af udgiften er rimelig og sædvanlig under hensyn til de nødvendige arbejders omfang.

Udskiftning af bordplade inklusive VVS - arbejde 16.125 kr. inklusive moms

Nævnets flertal har vedtaget, at lejer hæfter for udskiftning af bordpladen. Nævnets flertal har lagt vægt på den fremsendte billedokumentation, som viser mærker på bordpladen.

Nævnets flertal har fundet, at størrelsen af udgiften er rimelig og sædvanlig under hensyn til de nødvendige arbejders omfang.

Et medlem af nævnet har stemt for, at lejer ikke hæfter for udskiftning af bordpladen.

Nævnet har truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Konklusion

På baggrund af ovenstående godkender huslejenævnet udlejers istandsættelseskrav på i alt 24.875 kr.

Idet lejer har betalt 32.100 kr. i depositum, hæfter lejer for 24.875 kr.

Udlejer skal således tilbagebetale lejers restdepositum på 7.225 kr.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet."

**Ankegrunde:**

I mail af 22. marts 2022 har lejers repræsentant anket huslejenævnets afgørelse, og anført, at anken kan afgrænses til følgende punkter:

**1. Maling 4.218,75 kr. inkl. moms**

Lejers repræsentant finder ikke, at fotodokumentationen kan bruges som begrundelse for, at lejer hæfter for udgiften, da det er selvsamme billeder, som lejers repræsentant har henvist til, med den begrundelse, at lejer ikke hæfter for istandsættelse, idet lejer ikke har forsømt sin vedligeholdelsespligt efter 7 måneder.

Lejers repræsentant mener ikke, at billederne viser, at der er skader, eller behov for at foretage normalistsætte ved fraflytning. Dette med undtagelse af de huller, som lejer allerede har anerkendt at betale for ved vores indbringelse for huslejenævnet, herunder lapning af huller efter gardinstænger samt evt. pletmaling.

**2. Rengøring 1.687,50 kr. inkl. moms**

Lejer har anerkendt at betale for rengøring af opvaskemaskinens filter, selvom lejers repræsentant finder, at der er tale om en bagatel. Udlejers billeder viser ikke, at lejemålet er afleveret beskidt, men tværtimod at lejemålet er afleveret pænt, ryddeligt og rengjort og uden skader.

**3. Materialer og servicebil 2.843,75 kr. inkl. moms**

Dette punkt finder lejers repræsentant ikke rimeligt grundet indsigelse til de øvrige punkter.

**4. Udskiftning af bordplade inkl. VVS-arbejde 16.125 kr. inkl. moms**

Bordpladen viser ingen tydelige tegn på skader. Det er helt almindeligt og kan med tiden ikke undgås at der på en bordplade er slid, men dette skal ikke bekostes af vores medlem. Fremlagte fotos viser ikke nødvendigheden i, at bordpladen skal udskiftes. Vi skal desuden henvise til nævnets dissens.

Slutteligt bemærker lejers repræsentant, at huslejenævnet har godkendt istandsættelseskrav der ikke er omfattet af lejelovens § 98, stk. 2, herunder:

- Forringelse der skyldes slid og ælde
- Nystandsættelse
- Mangler der ikke påhviler lejer at udføre

**Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Lejeforholdet er begyndt 1. september 2019.

Ifølge sagens oplysninger udlejede udlejer på ind- og fraflytningstidspunktet mere end én lejlighed.

Ifølge lejekontraktens § 8, påhvilede den indvendige vedligeholdelsespligt lejer, og af lejekontraktens § 11 fremgår, at lejemålet er overtaget nystandsset og uden skader. Der er nyt inventar og hårde hvidevarer.

Der er udarbejdet en indflytningsrapport ved lejeforholdet start.

Der er ingen fejl og mangelliste.

Lejer er fraflyttet den 6. maj 2021, hvor der samtidig er afleveret nøgler. I forbindelse med fraflytningssynet er der udarbejdet en fraflytningsrapport, som er underskrevet og udleveret til lejer samme dag.

Indledningsvist finder ankenævnet, at formalia i lejelovens § 187, stk. 3 og 4 (tidligere lejelovens § 98, stk. 3 og 4) er iagttaget.

Udlejer har opkrævet lejer i alt 24.875 kr. inkl. moms og gjort følgende krav gældende:

- Udgift til maling på 4.218,75 kr. inkl. moms
- Udgift til rengøring på 1.687,50 kr. inkl. moms
- Udgift til materialer og servicebil på 1.687,50 kr. inkl. moms
- Udgift til bordplade inklusive VSS-arbejde på 16.125 kr. inkl. moms

1. Udgift til maling

Udlejer har gjort krav gældende på 4.218,75 kr. inkl. moms for maling.

Lejer har ved indbringelse for huslejenævnet anerkendt at betale lapning af huller efter gardinstænger samt eventuel pletmaling.

Af indflytningsrapporten fremgår det, at vægge og loft i alle rum er ny-istandsat - nymalet eller nylakeret og uden mislighold.

Det fremgår af fraflytningsrapport, at der er:

- i. Ridser og mærker på væggene i entre
- ii. Huller og ridser i vægge i køkken
- iii. Huller og ridser i væggene på værelse 1.
- iv. Anslag og ridser i træværk i entre.
- v. Træværk i værelse 1 skal males, hvis mærkerne ikke kan rengøres.
- vi. Anslagsmærker i træværk i køkken

Af de fremsendte billeder fremgår det, at der er huller i væggen på værelse 1 samt huller i væg i køkken/alrum.

Som dokumentation for udgiften har udlejer fremsendt faktura og det fremgår herfra, at der er udført maling af alle vægge og træværk i entre, værelse 1 og køkken/alrum med forskellige antal lag.

Ankenævnet finder, at udlejer har dokumenteret behovet for de udførte arbejder, og videre, at der ikke er tale om mindre skader, men derimod huller og aftegninger, hvilket fremgår af de fremsendte billeder.

Herefter finder ankenævnet, at lejer skal hæfte med det fulde beløb på 4.218,75 kr. inkl. moms, da der ikke er grundlag for at nedsætte udgiften.

## 2. Udgift til rengøring

Udlejer har gjort krav gældende på 1.687,50 kr. inkl. moms for rengøring.

Lejer har anerkendt at betale for rengøring af opvaskemaskinens filter.

Det fremgår af fraflytningsrapport, at der er:

- Der er støv langs siderne på vaskemaskine og tørretumbler
- Hylde i køleskab skal rengøres



- Opvaskemaskine skal rengøres
- Hylde og skabe skal rengøres
- Vindueskanter skal rengøres
- Støv på gulvet

Det fremgår af indflytningsrapport, at der er rengjort i alle rum.

Som dokumentation for udgiften er der fremsendt faktura og det fremgår herfra, at der er udført 6 timers rengøring til en enhedspris på 225 kr., hvilket svarer til 1.687,5 kr. inkl. moms.

Ankenævnet finder, at udlejer har dokumenteret behovet for de udførte arbejder.

Ankenævnet lægger vægt på, at det fremgår af de fremsendte billeder, at der mangler rengøring i lejemålet.

Herefter finder ankenævnet, at lejer skal hæfte med det fulde beløb på 1.687,50 kr. inkl. moms, da der ikke er grundlag for at nedsætte udgiften.

### 3. Udgift til materialer og servicebil

Udlejer har gjort krav gældende på 2.843,75 kr. inkl. moms for materialer og servicebil.

Det fremgår af faktura, at der er brugt 15 \* 45 kr. til servicebilen, mens der er brugt 1 \* 1.600 kr. til materialer.

Ankenævnet finder, at udlejer har dokumenteret behovet for udgiften til materialer samt servicebil. Derudover finder ankenævnet, at udgiften hertil er nødvendig og rimelig.

Ankenævnet lægger vægt på, at udgiften skal ses samlet med de øvrige dele af fakturaen, som vedrører maling og rengøring af lejemålet.

Herefter finder ankenævnet, at lejer skal hæfte med det fulde beløb på 2.843,75 kr., da der ikke er grundlag for at nedsætte udgiften.

#### 4. Udgift til bordplade inklusive VVS-arbejde

Udlejer har gjort krav gældende på 16.125 kr. inkl. moms for bordplade.

Det fremgår af fraflytningsrapport, at der er ridser og mærker i bordpladen til venstre for kogepladen. Det er noteret under bemærkninger, at udlejer vil forsøge at rengøre bordpladen, og at den ellers vil blive udskiftet.

Udlejer har oplyst, at det ikke var muligt at udbedre bordpladen, hvorfor den blev udskiftet.

Det fremgår af indflytningsrapport, at inventaret i lejemålet er nyt.

Det fremgår af billederne fra fraflytningen, at der er et rundt mærke i bordpladen.

Som dokumentation for udgiften er der fremsendt faktura og det fremgår herfra, at der er udført "*udskiftning af bordplade inkl. Vvs-arb*".

#### 3 af ankenævnets 5 medlemmer udtaler:

Flertallet finder, at udlejer har dokumenteret behovet for udskiftning af bordpladen, og videre, at der ikke er tale om mindre skader, men derimod et tydeligt mærke, hvilket fremgår af de fremsendte billeder.

Flertallet bemærker, at krav om istandsættelse efter fraflytning er af erstatningsretlig karakter, hvorfor der gælder et grundlæggende princip om, at den skadelidte (udlejer) ikke skal have nyt for gammelt og derved opnå en berigelse. Bordplader er en del af køkkenet, som vil være udsat for løbende nedslidning og som udlejer løbende vil skulle sørge for vedligeholdelsen af. På baggrund heraf finder flertallet, at der er grundlag for et nedslag i istandsættelsesudgiften, idet dele af denne vil træde i stedet for udlejers almindelige udgifter til løbende vedligeholdelse, som lejer ikke hæfter for.

Herefter finder flertallet, at lejer alene skal hæfte for et beløb på 12.900 kr., da dette findes at modsvarer de arbejder, som udlejer har dokumenteret.

#### 2 af ankenævnets 5 medlemmer udtaler:

Mindretallet finder at lejer skal hæfte for den fulde beløb på 16.125 kr. inkl. moms, da der er tale om lejers misligholdelse, idet bordpladen var angivet som ny i indflytningsrapporten fra 2019.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Dette betyder, at lejer alene hæfter for 12.900 kr. inkl. moms.

#### Samlet istandsættelseskrav

Ankenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav på 24.875 kr. med 3.225 kr., således at lejer hæfter med 21.650 kr. i alt for istandsættelsen. (dissens)

Udlejer har pligt til at tilbagebetale restdepositummet til lejerne i det omfang, det ikke allerede er tilbagebetalt.

#### **Tillægsgebyr:**

Lejer har ved indbringelsen krævet lejen nedsat til et lavere beløb, men ikke angivet et konkret beløb. Istandsættelseskravet er ved afgørelsen blevet nedsat, og lejer har således fået medhold, men det kan ikke i forhold til klagens formulering konstateres, at lejeren har fået fuldt ud medhold.

Ankenævnet finder at der herefter ikke er grundlag for at pålægge udlejer at betale tillægsgebyr til nævnet, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 39, stk. 2).

#### **Klagevejledning:**

I henhold til lov om boligforhold § 89, stk. 6 (tidligere boligreguleringslovens § 44, stk. 6), kan hver af parterne indbringe ankenævnets afgørelse for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten, er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning om sagens indbringelse samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Sagen skal derfor indbringes digitalt via hjemmesiden, [www.minretssag.dk](http://www.minretssag.dk).

Ved sagsoprettelsen skal du under emnet "Vælg ret" vælge *Københavns Byret*.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet vedrørende dette, vil ikke afbryde den ovennævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.

Claus Rohde  
formand

Afgørelsen er sendt til:

- Lejer, [REDACTED]
- Lejers repræsentant, LLO Hovedstaden sagsnr.: 2020-2511
- Udlejer repræsentant, Cobblestone A/S

## Lov om boligforhold – kapitel 4

*Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme*

(Tidligere lejelovens § 113 a)

*Dom om frakendelse*

**§ 20.** Ejere af udlejede private beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og 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.

*Betingelser for frakendelse af administrationsretten*

**§ 21.** Frakendelse i medfør af § 20 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 20 kan i øvrigt ske i følgende tilfælde:

- 1) En ejer er to gange idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af reglerne i denne lov, i lov om leje, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, eller i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- 2) En ejer er to gange 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) En ejer har to gange været under tvungen administration, jf. kapitel 5.
- 4) En ejer har ikke efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 5) En ejer har tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 69, fået på- begyndt arbejder inden for en periode på 10 år.
- 6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i med- før af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgø- relser.

*Afgørelse om frakendelse af administrationsretten*

**§ 22.** Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, 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, eller når Grundejernes Inve- steringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er

idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, 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.

Stk. 2. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, 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 § 69. 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.

Stk. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 21, stk. 1 og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

#### *Generhvervelse*

**§ 23.** Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 20 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. Retten kan kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

#### *Straf*

**§ 24.** Overtrædelse af en dom afsagt i medfør af § 20 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

#### *Grundejernes Investeringsfonds administration m.v.*

**§ 25.** Når en ejer er dømt efter § 20, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejerens 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 egnet administrator.

Stk. 3. § 69, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendommen, jf. stk. 2.

*Udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194**(Tidligere lejelovens § 107 a)*

**§ 194.** Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.