

I N F O R M A T I O N

# Påbudt vedligehold



### **Påbudt vedligehold**

Ejer har pligt til at vedligeholde ejendommen, med mindre andet er aftalt.

### **Huslejenævnet giver påbud**

Huslejenævnet afgør uenighed om ejers pligt til at vedligeholde en ejendom, og nævnet kan påbyde konkrete arbejder udført, når ejer

- ikke renholder eller vedligeholder ejendommen
  - ikke udfører forbedringsarbejder med den fornødne hurtighed
  - ikke har gennemført energimærkning eller udarbejdet energiplan for ejendommen
  - ikke har udarbejdet eller fulgt en plan for drift og vedligeholdelse af en byfornyet ejendom
- Huslejenævnet sætter en frist for, hvornår arbejderne skal være udført.

### **GI kan udføre arbejdet**

Lejer kan bede GI om at udføre det påbudte arbejde for ejers regning, hvis ejer ikke udfører arbejdet inden for den frist, huslejenævnet har sat. Det er en betingelse, at reglerne om omkostningsbestemt leje gælder i den kommune, hvor ejendommen ligger.

### **GI besigtiger ejendommen**

Når lejer beder GI om at udføre påbudt arbejde på en ejendom, orienterer vi ejer. Både ejer og lejer får mulighed for at deltage i vores besigtigelse af ejendommen. Ved besigtigelsen vurderer GI's byggesagkyndige omfanget af det arbejde,

huslejenævnet har påbudt og ejendommens almindelige vedligeholdelsesstand. Det kan være nødvendigt at udføre supplerende undersøgelser.

### **GI udarbejder en rapport**

GI's byggesagkyndige udarbejder en rapport, hvis arbejdet ikke er udført inden besigtigelsen. Rapporten danner grundlag for, om GI beslutter at udføre det påbudte arbejde.

### **Ejer og lejer bliver hørt**

Ejer og lejer modtager brev om, hvad GI har konstateret ved besigtigelsen, og får en frist til at komme med bemærkninger. Først derefter bliver det besluttet, om GI vil udføre det påbudte arbejde.

### **Ejer udfører arbejdet**

GI og ejer kan indgå aftale om, at ejer udfører arbejdet. GI sætter en frist og følger arbejdet ved lejlighedsvis besigtigelser. Når det påbudte arbejde er udført tilfredsstillende, afslutter GI sagen.

### **GI udfører arbejdet**

Beslutter GI at udføre arbejdet, bliver det sat i gang hurtigst muligt for ejers regning.

### **Adgang til ejendommen**

Uanset hvem der udfører det påbudte arbejde, skal der være adgang til ejendommen og de lejligheder, der er berørt af påbuddet.

### **GI tinglyser meddelelse**

GI kan tinglyse en meddelelse på ejendommen. Det sker for at orientere 3. mand om, at der verserer en sag om påbudt vedligeholdelse, som kan medføre udgifter for ejendommen. Meddelelsen bliver aflyst, når GI's udlæg er betalt.

### **GI kan afslå at udføre arbejdet**

GI kan afslå at udføre arbejdet på grund af ejendommens økonomi eller særlige forhold.

### **Tvangsadministration**

Afslår GI at udføre arbejdet, orienterer vi huslejenævnet. Huslejenævnet skal derefter beslutte, at ejendommen skal administreres på ejers vegne. Ejendommen skal indeholde mindst 2 beboelseslejemål. Velfærdsministeriet udpeger en tvangsadministrator, som sørger for, at det påbudte arbejde bliver udført.

### **GI's honorar**

GI opkræver honorar hos ejer for den tid, den byggesagkyndige bruger på sagen. Der vil dog ikke blive opkrævet honorar, hvis arbejdet er udført inden den første besigtigelse af ejendommen.

### **GI opgør udgifterne**

GI afslutter sagen, når det påbudte arbejde er udført. Vi sender en opgørelse til ejer over det samlede udlæg. Udlægget kan omfatte udgifter til forundersøgelser, håndværkere, teknikerhonorar, administrationsgebyr, tinglysningsafgift og renter.

### **Betaling af GI's udgifter**

GI har to muligheder for at få dækket udgifterne, hvis ejer ikke betaler

- GI tinglyser pantebrev.
- Lejerne betaler lejen til GI.

### **GI tinglyser pantebrev**

Pantebrevet bliver tinglyst med pant og fortrinsret før al anden pantegæld. Udgifterne til tinglysning bliver indregnet i pantebrevets hovedstol.

### **Lejerne betaler lejen til GI**

GI kan holde en del af lejen tilbage til dækning af udlægget, og lejerne får besked om, at de fremover skal betale lejen til GI. Lejetilbageholdelsen bliver tinglyst som en byrde på ejendommen. Når udlægget med renter er betalt, aflyser vi den tinglyste meddelelse.

Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål.



## Boligreguleringsloven

Lovbekendtgørelse nr. 189 af 27. februar 2007.

**§ 22.** *Stk. 3.* Nævnet kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejeren ikke overholder en efter 1. pkt. fastsat frist. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført. Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

**§ 60.** Har en udlejer ikke udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejeren har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene.

*Stk. 2.* Bestrider udlejeren, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbet betaling.

*Stk. 3.* Forrentning af beløb, som investeringsfonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, som svarer til renten på kontantlån ydet i en serie med en løbetid på 10 år i realkredit i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af socialministeren.

*Stk. 4.* Såfremt udlejeren ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejeren et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinnet efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes

med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejnings-ejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er affholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

*Stk. 5.* Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

*Stk. 6.* Såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejeren overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

**§ 63.** Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse.

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



## Tvangsadministrationsloven

Lovbekendtgørelse nr. 922 af 31. august 2006.

**§ 1.** Loven gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

*Stk. 2.* Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som een ejendom.

*Stk. 3.* Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som een ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

**§ 2.** Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

*Stk. 2.* I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at

Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

*Stk. 3.* Såfremt Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

*Stk. 4.* I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

**§ 4.** Et huslejenævns beslutning om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i denne lov.

*Stk. 2.* Afgørelser om tvungen administration skal meddeles by- og boligministeren. Huslejenævnet skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

# I N F O R M A T I O N

---

**GI**  
BEDRE  
BOLIGER

Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Tlf. 82 32 23 00  
Fax 82 32 23 01

Fredensgade 36  
8000 Århus  
Tlf. 82 32 26 00  
Fax 82 32 26 01

gi@gi.dk  
www.gi.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter