



# Lovtidende A

2022

Udgivet den 23. marts 2022

22. marts 2022.

Nr. 342.

## Lov om boligforhold

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

### Kapitel 1

#### *Benyttelse af boliger*

##### *Reglernes anvendelsesområde m.v.*

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder i regulerede kommuner, jf. § 4 i lov om leje.

Stk. 2. I kommuner, som ikke er regulerede, jf. § 4 i lov om leje, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i dette kapitel skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Ophører en kommune med at være reguleret, jf. § 4, stk. 2, 2. pkt., i lov om leje, ophører reglerne i dette kapitel med at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

Stk. 4. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 2 og 3, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

§ 2. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken og dertil hørende afløb, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 1, stk. 1-3, anførte kommuner, jf. dog § 3, stk. 1, 3. pkt., § 5, stk. 1, 4. pkt., § 7, stk. 1, 2. pkt., og § 13, stk. 1, 4. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

##### *Forbud mod nedlæggelse af boliger m.v.*

§ 3. Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og

enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoareal på mere end 130 m<sup>2</sup>.
- 2) Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
- 3) Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Stk. 3. Stk. 2 finder ikke anvendelse på almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

§ 4. Det er ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune uden kommunalbestyrelsens samtykke. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, og Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn's Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

##### *Ledige boliger*

§ 5. Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. 1.-3. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

*Stk. 2.* Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen.

*Stk. 3.* Efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i boligen, jf. dog stk. 6.

*Stk. 5.* Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at ejeren har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

*Stk. 6.* Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den, og for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

#### *Kommunens ophævelse af lejeaftale*

**§ 6.** Er en bolig som omhandlet i § 5 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

*Stk. 2.* Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

*Stk. 3.* Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal lejeren, senest 6 uger efter at meddelelsen om ophævelsen er kommet frem til vedkommende, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

*Stk. 4.* Har ejeren ikke, 1 måned efter at ejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 5, stk. 3 og 4, anvendelse.

#### *Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.*

**§ 7.** En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 5, stk. 1, 4. pkt., omhandlede enkeltværelser.

*Stk. 2.* Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 5, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 5, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

*Stk. 3.* Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelse af boligen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 6.

*Stk. 4.* Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

*Stk. 5.* Samtykke efter stk. 1 er ikke påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

#### *Kommunalbestyrelsens samtykke*

**§ 8.** Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 3, 4 og 7 skal foreligge, senest 6 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

*Stk. 2.* Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

*Stk. 3.* Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 5, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

**§ 9.** Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el.lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

*Stk. 2.* Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i §§ 3, 4 eller 7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

#### *Tilsyn med reglernes overholdelse*

**§ 10.** Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 4-9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

**§ 11.** Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 5, stk. 1, og § 7, stk. 1, om bopælspligt gøre følgende:

- 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
- 2) Opsøge udvalgte husstande. Denne adgang strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

### *Straf*

§ 12. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke gør følgende:

- 1) I strid med reglerne i § 3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis.
- 2) I strid med reglerne i § 4, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand.
- 3) I strid med reglerne i § 4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser.
- 4) I strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.
- 5) I strid med reglerne i § 9 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

*Stk. 2.* Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

*Stk. 3.* Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

### Kapitel 2

#### *Beboermaksimum*

##### *Reglernes anvendelsesområde m.v.*

§ 13. Reglerne i §§ 14-17 kan bringes i anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal kunne gælde. §§ 14-17 kan kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes for højst 4 år ad gangen, når kommunen ikke er reguleret, jf. § 4 i lov om leje.

*Stk. 2.* For kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 14-17 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejerens kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Udlejerens meddelelse efter 1. og 3. pkt. kan alene gives for §§ 14-17 samlet.

*Stk. 3.* De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 1, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

##### *Maksimum for husstandens størrelse*

§ 14. Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn eller lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller hvis kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 15, stk.

1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

*Stk. 2.* Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejerens om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele udlejerens, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger to personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn eller lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

*Stk. 3.* Bliver udlejerens bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejerens anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 15. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger to personer pr. beboelsesrum i følgende tilfælde:

- 1) Husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge.
- 2) Andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor.
- 3) Boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m<sup>2</sup> eller mere pr. person.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelsen af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

##### *Kommunalbestyrelsens meddelelsespligt og tilsyn*

§ 16. I ejendomme, hvor §§ 14, 15 og 17 er gældende, jf. § 13, stk. 1 og 2, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt, senest 2 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 13, stk. 2, 1. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejerens, at beboermaksimum, herunder reglerne om udlejerens pligt til at modsætte sig fremleje eller bytte efter § 157, stk. 2, § 158, stk. 3, og § 161, stk. 5, i lov om leje, og § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, gælder for lejemålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 14, stk. 1.

*Stk. 3.* Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejerens om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør, senest 4 uger efter at påkravet er kommet frem til lejerens. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger og oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 15, stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejerens meddelelse efter stk. 1, 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejerforhold i henhold til § 157 i lov om leje eller § 64

i lov om leje af almene boliger, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 1. pkt. nævnte frist.

*Stk. 4.* Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. §§ 183 og 184 i lov om leje og §§ 91 og 92 i lov om leje af almene boliger finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5.* Udlejeren kan i et fremlejerforhold i henhold til § 157 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 14, stk. 1, og lejeren trods udlejers påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

**§ 17.** Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 16, stk. 2, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 14, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

#### *Straf*

**§ 18.** Med bøde straffes i følgende tilfælde den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 14, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum, eller
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 14, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 14, stk. 3.

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

#### Kapitel 3

##### *Kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme*

**§ 19.** Undlader en privat udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 65 i lov om leje, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, eller bliver vand- eller elforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere vand eller el, jf. §§ 68 og 69 i lov om leje, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 95, stk. 1, i lov om leje, skal kommunen for udlejers regning på begæring af en lejer i ejendommen lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning eller sikre, at el- og vandforsyningen genoptages. Kommunen kan indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

*Stk. 2.* Beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen af udlejeren kræve 157 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.

*Stk. 3.* Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

#### Kapitel 4

##### *Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme*

##### *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. lovbekendtgørelse 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 påbegyndt 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 medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

##### *Afgørelse om frakendelse af administrationsretten*

**§ 22.** Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens form. 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 Investe-

ringsfond 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 Grundejerns 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 Grundejerns 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.

#### *Grundejerns Investeringsfonds administration m.v.*

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

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

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

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

## Kapitel 5

### *Tvangsadministration*

#### *Reglernes anvendelsesområde*

§ 26. Dette kapitel gælder for private udlejningsejendomme, hvor mindst to lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

*Stk. 2.* Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som en ejendom.

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

#### *Beslutning om tvangsadministration*

§ 27. Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne, hvis betingelserne i stk. 2 og 3 er opfyldt.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 108, stk. 2, § 114, stk. 2, eller § 147, stk. 3, i lov om leje ikke er overholdt.

*Stk. 3.* 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 ejerens regning, jf. § 69, 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. 4.* Såfremt Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 3 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.

§ 28. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, samt kapitel 7 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 4 nævnte tilfælde træffe beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller § 54, stk. 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er overholdt.

*Stk. 3.* Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond to gange tidligere eller én gang inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i den tidligere gældende lov om by-