

Ærø,  
Langeland og  
Svendborg Kommuner

Sekretariat:

Ramsherred 5  
5700 Svendborg

11. maj 2020

Sagsid: 1

## AFGØRELSE

### Lejemålene

Lejerforeningen Sydfyn har den 29. november 2019 på vegne af lejerne anmodet huslejenævnet om at tage stilling til vedligeholdelsesplan for ovennævnte lejemål.

Lejerne er v./Lejerforeningen Sydfyn.

Udlejer er v./Focus Advokater P/S.

### Kort gengivelse af lejers synspunkter:

Udlejer skal udarbejde og gennemføre en vedligeholdelsesplan. Hvis ikke det er muligt skal opkrævning efter boligreguleringslovens § 18 ophøre.

Den undtagelse til pligten til at udarbejde vedligeholdelsesplan, der fremgår af § 1, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, er ikke hjemlet i lovgivningen, og derfor ugyldig.

### Kort gengivelse af udlejers synspunkter:

Udlejers 19 boliglejemål er alle selvstændigt udstykkede ejerlejligheder og del af en bebyggelse med 24 lejligheder. Udlejer har på trods heraf ikke bestemmende indflydelse i ejerforeningen. Boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan finder ikke anvendelse på udlejers 19 boliglejemål. Dette fremgår af lovens bemærkninger.

Bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme er en bindende retsforordning, og § 1, stk. 2 undtager direkte udlejers boliglejemål fra pligten til at udarbejde vedligeholdelsesplan.

### Afgørelse:

Huslejenævnet har behandlet sagen på dets møde den 29. april 2020, hvor nævnet traf følgende **afgørelse**:

Udlejer skal ikke udarbejde vedligeholdelsesplan.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

### Åbningstider:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Mandag-onsdag | Kl. 09.00-15.00 |
| Torsdag       | Kl. 10.00-16.30 |
| Fredag        | Kl. 09.00-14.00 |

Udlejer kan ikke gennemføre nogen vedligeholdelse på ejendommen på vegne ejerforeningen, fordi udlejer ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen. Dette gælder selvom arbejdet fremgår af en vedligeholdelsesplan.

Boligreguleringslovens § 18 a, stk. 1 fastslår, at udlejer hvert år skal udarbejde en vedligeholdelsesplan, og udlejer mister ifølge stk. 2 retten til at opkræve beløb efter § 18, hvis det ikke er gjort. Ifølge lovens stk. 4 udarbejder ministeren nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Bemyndigelsen i lovens § 18 a, stk. 4 er udnyttet af ministeren i bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme. Det fremgår af bekendtgørelsens § 1, at reglerne om vedligeholdelsesplaner gælder for udlejningsejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II – IV, men at reglerne dog ikke gælder for ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren af de udlejede ejerlejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.

Det er anført, at hjemlen i loven kun giver adgang til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, ikke at fastsætte undtagelser.

Efter huslejenævnets opfattelse kan hjemlen ikke fortolkes så snævert. Selvom loven i § 18 a, stk. 3 på forhånd har bestemt, at der ikke skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner for andelsboligforeninger med videre, udelukker dette ikke, at ministeren med den givne hjemmel også fritager andre udlejere for pligten til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Til støtte for at ministeren ved udstedelsen af bekendtgørelsen er gået ud over sin bemyndigelse har lejer henvist til en ombudsmandsudtalelse vedrørende folkepension fra 2016 og en Højesteretsafgørelse vedrørende grundstigningsskyld fra 1960. I disse sager fandt ombudsmanden og Højesteret, at ministeren ikke havde været tilstrækkeligt bemyndiget til at fravige lovens regler. I ombudsmandssagen var der tale om, at bekendtgørelsen gik direkte ind og fjernede en specifik rettighed givet i loven til en bestemt persongruppe. I Højesteretssagen var der tale om, at bekendtgørelsen fraveg eller bindende fortolkede lovens regler om fritagelse for grundstigningsskyld.

Det er efter huslejenævnets opfattelse konkrete afgørelser, som ikke kan overføres til huslejenævns sagen, da de ikke er direkte sammenlignelige. Afgørelserne afskærer ikke ministeren fra, med den givne lovbestemmelse, i en bekendtgørelse at fastsætte undtagelser som gjort til boligreguleringslovens § 18 a. Dette er også i overensstemmelse med lovens forarbejder.

Da udlejer ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen, har udlejer allerede af den grund ikke pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplan, jøvnfør § 1, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

Da udlejer ikke er forpligtet til at udarbejde vedligeholdelsesplan, er udlejer berettiget til at opkræve beløb efter boligreguleringslovens § 18, selv om der ikke er udarbejdet vedligeholdelsesplan.

**Klagevejledning:**

Afgørelsen kan af begge parter indbringes for Boligretten, Christiansvej 41, 5700 Svendborg inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen.

Indbringelse for Boligretten sker ved indlevering af en stævning til Boligretten. Det kan anbefales, at man i givet fald får en advokat til at være behjælpelig med sagen.

Denne afgørelse er sendt til begge parter.

På huslejenævnets vegne

Bo Tønnesen  
formand