



Til lovforslag nr. L 177

Folketinget 2017-18

Betænkning afgivet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den [3. maj 2018]

### 3. udkast

(Ændringsforslag nr. 3 fra EL)

## Betænkning

over

# Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Mere robuste andelsboligforeninger)

[af erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Der er stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget. Erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 2 og 4-7. Endhedslistens medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 3.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 28. februar 2018 og var til 1. behandling den 15. marts 2018. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i <> møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og erhvervsministeren sendte den 6. december 2017 dette udkast til udvalget, jf. ERU alm. del – bilag 74. Den 28. februar 2018 sendte erhvervsministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Advokat Kristian Strandberg Dreyer, København K,  
Henning Nielsen, Frederiksberg,  
Lund Poulsen, Skødstrup,  
Lars Erik Sebbelov, København Ø og  
Lars Wissmann, København V.

[Erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.]

#### Deputationer

Endvidere har Lars Wismann, København V, mundtligt over for udvalget redegjort for sin holdning til lovforslaget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 10 spørgsmål til erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, [som denne har besvaret.]

#### 3. Indstillinger <og politiske bemærkninger>

<>

Inuit Ataqatigiit, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af: <>

Til titlen

1) Titlen affattes således:

»Forslag  
til

**Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om leje, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om midlertidig regulering af boligforholdene**

(Mere robuste andelsboligforeninger).«

[Præcisering af lovforslagets titel]

Til § 1

2) I det under *nr. 3* foreslåede § 3 *c* udgår i *stk. 1* ordet »fast«.

[Sproglig tilpasning]

Af et *mindretal* (EL), tiltrådt af: <>

3) *Nr. 4* affattes således:

»4. I § 4 indsættes som *stk. 3-6*:

»*Stk. 3.* Den, der erhverver en andelsboligforenings faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, kan alene fastsætte lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver efter bestemmelserne i *stk. 4*.

*Stk. 4.* Lejen for en tidligere andelshaver i en ejendom omfattet af *stk. 3* kan fastsættes efter lejelovgivningens regler.

*Stk. 5.* Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom efter *stk. 3*, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af den, som på erhvervelsestidspunktet var andelshaver.

*Stk. 6.* Uenighed om fastsættelse af leje samt om betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, jf. reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

[Lejen for tidligere andelshavere i ejendomme, der er solgt på tvangsauktion eller i forbindelse med en andelsboligforenings konkurs, kan alene fastsættes efter lejelovgivningens regler]

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af: <>

4) I det under *nr. 4* foreslåede § 4, *stk. 3*, udgår ordet »fast«.

[Sproglig tilpasning]

5) Det under *nr. 4* foreslåede § 4, *stk. 9*, affattes således:

»*Stk. 9.* Uenighed om fastsættelse af leje samt betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet i kommuner omfattet af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

[Præcisering af bestemmelsens anvendelsesområde]

6) I det under *nr. 7* foreslåede § 6 *c* udgår i *stk. 1, nr. 5*, og i *stk. 2* ordet »faste«.

[Sproglig tilpasning]

7) Efter *nr. 9* indsætte som nyt nummer:

»01. § 16, *stk. 4, 2. pkt.*, ophæves.«

[Konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 9]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Med ændringsforslaget foretages en præcisering, så det kommer til at fremgår af lovforslagets titel, at der med lovforslagets §§ 2-4 også foretages en ændring af lejeloven, byfornylsesloven og boligreguleringsloven.

Til nr. 3

Den gældende § 4 regulerer en andelshavers ret til fortsat brugsret af pågældendes bolig, når andelsboligforeningens ejendom erhverves af en ny ejer. Det er som udgangspunkt lejelovgivningens almindelige bestemmelser, som finder anvendelse i forholdet mellem den nye ejer af ejendommen og den tidligere andelshaver. Herved bemærkes, at det af forarbejderne til den nuværende affattelse af § 4, (FT 1980-81, tillæg A, lovforslag L 8, sp. 211), fremgår, at de foreslåede regler i § 4 går ud på, at »andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning«.

Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til en vis usikkerhed, med hensyn til hvorvidt lejeforholdet mellem den nye ejer og en tidligere andelshaver skal anses som et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold, herunder særligt med hensyn til fastsættelse af huslejen og udlejers mulighed for at kræve forudbetalt leje og depositum af en tidligere andelshaver. Bestemmelsen har for så vidt angår disse spørgsmål særligt givet anledning til tvivl i forhold til f.eks. en andelsboligforenings eventuelle konkursbo eller en tvangsauktionskøber.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 3 og 4* at præcisere, at lejen for en tidligere andelshaver, hvor andelsboligforeningens faste ejendom enten er solgt på tvangsauktion eller solgt af foreningens konkursbo, fastsættes efter lejelovgivningens regler, hvilket medfører at det er lejelovens og – i regulerede kommuner - boligreguleringslovens regler, der finder anvendelse ved fastsættelse af lejen. I nævnte tilfælde, hvor der er tale om et ejerskifte, skifter en tidligere andelshaver status fra andelshaver og fortsætter brugsforholdet til sin lejlighed som lejer. Herved bemærkes, at Højesteret ved dom af 19. september 2017 (sag 270/2016) har fastslået, at afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening ikke medførte, at ejendommen blev erhvervet af konkursboet som ny ejer. Ved konkursdekretet var der således ikke sket et ejerskifte, hvorfor to andelshavere fortsat havde status som andelshavere og ikke lejere.

Bestemmelsen i det foreslåede *stk. 3* fastslår, at den, der erhverver en andelsboligforenings faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, alene kan fastsætte lejen for en tidligere andelshaver efter bestemmelserne i *stk. 4*. Med forslaget til *stk. 3* ligestilles retsvirkningen af singularær retsforfølgning (tvangsauktion) med universalfølgning (konkurs) i de tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom overtages af en ny ejer.

Efter bestemmelsen i det foreslåede *stk. 4* kan lejen fastsætte efter lejelovgivningens regler, dvs. lejelovens og – i regulerede kommuner - boligreguleringslovens regler. Ved fastsættelsen af lejen efter lejelovgivningens regler kan udlejerens ikke beregne sig en lejeforhøjelse for forbedringer, som den enkelte andelsbolighaver har foretaget, mens pågældende var andelshaver.

Bestemmelsen i *stk. 4* vedrører alene lejefastsættelsen vedrørende boligen, men ikke andre forhold som f.eks. regulering af særskilt aftale om leje af garage eller andre vilkår, der ikke direkte vedrører boligen. Sådanne aftaler vil skulle reguleres eller ændres efter almindelige formueretlige regler. Bestemmelsen finder heller ikke anvendelse i perioden fra, at en andelsboligforening er erklæret konkurs, og indtil konkursboet overdrager boets ejendom. En andelshavers boligafgift i denne periode påvirkes ikke i sig selv af, at andelsboligforeningen erklæres konkurs.

Bestemmelserne i *stk. 3-6* har virkning, hvor erhvervelsen af andelsboligforeningens faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo sker efter lovens foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt. Det er uden betydning, hvornår begæring om tvangsauktion eller konkursbegæring mod andelsboligforeningen er indgivet set i forhold til lovens foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt.

Da lejeforholdet ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen efter *stk. 3* ikke kan betragtes som et nyt lejeforhold, vil lejen for de tidligere andelshavere ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, *stk. 2*. Boligreguleringslovens § 5, *stk. 2*, bestemmer, at private udlejningsboliger, som er blevet gennemgribende forbedret, kan udlejes til en husleje, der er fastsat efter det lejedes værdi. Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, *stk. 2*, kan alene anvendes ved genudlejning af den tidligere andelsbolig.

I *stk. 5* foreslås, at en erhverver af ejendommen, jf. *stk. 3*, ikke kan kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af en tidligere andelshaver, da der i disse tilfælde er tale om en fortsættelse af en brugsret og ikke en aftale om en ny brugsret.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at den, der har erhvervet ejendommen efter *stk. 3*, ikke kan opkræve forudbetalt leje og depositum hos de tidligere andelshavere, medmindre der indgås aftale herom med den enkelte lejer.

I *stk. 6* foreslås, at uenighed om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter denne bestemmelse afgøres af huslejenævnet.

Med bestemmelsen fastslås det, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister mellem udlejerens og lejeren om bl.a. lejefastsættelse og regulering af denne efter de foreslåede regler. Efter gældende regler i lejelovgivningen har huslejenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sager om uenighed mellem udlejerens og lejeren i en lang række spørgsmål, herunder om lejefastsættelsen.

#### Til nr. 2, 3 og 6

Der er tale om en sproglig tilpasning. Ved ændringsforslagene bringes der overensstemmelse med den terminologi, der i øvrigt i den gældende lov anvendes ved benævnelsen af en andelsboligforenings ejendom.

#### Til nr. 5

Med ændringsforslaget foretages en præcisering, hvorefter det tydeliggøres, at uenighed om fastsættelse af leje samt betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, dog alene i kommuner, hvor lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) er gældende, jf. herved denne lovs kapitel 1.

#### Til nr. 7

Ændringsforslaget er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 9, hvorefter § 16, *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ophæves. Ved ændringsforslaget ophæves henvisningen i § 16, *stk. 4, 2. pkt.*, til § 16, *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, hvilket indebærer, at det er forældelseslovens bestemmelse om forældelsesfristens længde og bestemmelse om afbrydelse af forældelse, der finder anvendelse.

*Hans Kristian Skibby (DF) Mette Hjermand Dencker (DF) Jan Rytkjær Callesen (DF) Per Nørhøve (DF) Tilde Bork (DF)*

*Dorthe Ullemose (DF) Torsten Schack Pedersen (V) Preben Bang Henriksen (V) Eva Kjer Hansen (V)*

*Hans Christian Schmidt (V) Erling Bonnesen (V) Jane Heitmann (V) Villum Christensen (LA) Joachim B. Olsen (LA) nfmd.*

*Anders Johansson (KF) Erik Christensen (S) Karin Gaardsted (S) Peter Hummelgaard Thomsen (S) Kaare Dybvad (S)*

*Morten Bødskov (S) fmd. Kasper Roug (S) Thomas Jensen (S) Henrik Sass Larsen (S) Pelle Dragsted (EL)*

*Henning Hyllested (EL) René Gade (ALT) Ida Auken (RV) Lisbeth Bech Poulsen (SF) Karsten Hønge (SF)*

Inuit Ataqatigiit, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	46	Socialistisk Folkeparti (SF)	7
Dansk Folkeparti (DF)	37	Det Konservative Folkeparti (KF)	6
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	34	Inuit Ataqatigiit (IA)	1

Enhedslisten (EL)	14	Tjóðveldi (T)	1
Liberal Alliance (LA)	13	Javnaðarflokkurinn (JF)	1
Alternativet (ALT)	10	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Radikale Venstre (RV)	8		

### Oversigt over bilag vedrørende L 177

Bilagsnr.	Titel
1	Høringsnotat og hørings svar, fra erhvervsministeren
2	Henvendelse af 9/3-18 fra advokat Kristian Strandberg Dreyer, København K
3	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Henvendelse af 5/4-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg
5	Henvendelse af 11/4-18 fra Lars Wismann, København V
6	Henvendelse af 11/4-18 fra Lars Wismann, København V
7	Henvendelse af 8/4-18 fra Lars Erik Sebbelov, København Ø
8	Henvendelse af 17/4-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg
9	Ændringsforslag, fra erhvervsministeren
10	Udkast til betænkning
11	Ændringsforslag, fra erhvervsministeren
12	2. udkast til betænkning
13	Henvendelse af 23/4-18 fra Lund Poulsen, Skødstrup

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 177

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om kommentar til henvendelsen af 9/3-18 fra advokat Kristian Strandberg Dreyer, København K, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, hvilke konsekvenser ministeren vurderer, at den foreslåede begrænsning i muligheden for finansiering med afdragsfrie lån og den foreslåede karenperiode på 3 år får for stiftelsen af nye andelsboligforeninger, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvor mange nystiftede boligforeninger der inden for de sidste par år ikke ville have kunnet ikke leve op til den foreslåede begrænsning i muligheden for finansiering med afdragsfrie lån og/eller den foreslåede karenperiode på 3 år, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om hjemmel til at fastsætte nærmere regler om valuarvurderinger, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om kommentar til henvendelsen af 5/4-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om kommentar til henvendelserne af 11/4-18 fra Lars Wismann, København V, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm. om kommentar til henvendelsen af 8/4-18 fra Lars Erik Sebbelov, København Ø, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm. om kommentar til henvendelsen af 17/4-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm., om ministeren vil yde teknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, der sikrer, at fremtidig lejefastsættelse følger de nuvæ-

rende regler, når andelshavere bliver lejere, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

10

Spm. om kommentar til henvendelsen af 23/4-18 fra Lund Poulsen, Skødstrup, til erhvervsministeren, [og ministerens svar herpå]