



Til lovforslag nr. L 177

Folketinget 2017-18

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

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. Enhedslistens 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 3 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 Wismann, 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 12 spørgsmål til erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (S, DF, V, LA, RV og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af erhvervsministeren under nr. 1, 2 og 4-7 stillede ændringsforslag. Flertallet vil stemme imod det af Enhedslisten under nr. 3 stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (SF og ALT) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (EL) vil stemme hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Enhedslistens medlemmer af udvalget mener, at der er mange gode tiltag i lovforslaget men også nogle ting, som ikke er hensigtsmæssige. Bl.a. andet finder Enhedslisten det problematisk, at lejefastsættelse for tidligere andelshavere i ejendomme, der er solgt på tvangsauktion eller i forbindelse med en forenings konkurs, ikke skal følge boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje eller som minimum de nuværende regler. Lejefastsættelse er allerede nu kompliceret, og en indførelse af en ny lejberegningssystem gør det kun værre. Enhedslisten foreslår derfor, at dette element tages ud af lovforslaget, og at de nuværende regler for lejefastsættelse følges.

Inuit Ataqatigiit, Nunatta Qitornai, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens af-

givelse 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

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

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 den under nr. 3 foreslåede § 3 c udgår i stk. 1 ordet »fast«.

[Sproglig tilpasning]

Af et *mindretal*, (EL), tiltrådt af et *mindretal* (SF og ALT):

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 og 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 udvalget:

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

[Sproglig tilpasning]

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

»Stk. 9. Uenighed om fastsættelse af leje og om 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 den under nr. 7 foreslåede § 6 c udgår i stk. 1, nr. 5, og stk. 2 ordet »faste«.

[Sproglig tilpasning]

7) Efter nr. 9 indsættes 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 fremgå af lovforslagets titel, at der med lovforslagets §§ 2-4 også foretages en ændring af lejeloven, byfornyelsesloven og boligreguleringsloven.

Til nr. 3

Den gældende § 4 regulerer en andelshavers ret til fortsat brugsret af den 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 om, hvorvidt lejeforholdet mellem den nye ejer og en tidligere andelshaver skal anses som et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold, herunder særlig 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, særlig 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 an-

delshaver 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 retsfølgning (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 udlejer ikke beregne sig en lejeforhøjelse for forbedringer, som den enkelte andelsbolighaver har foretaget, mens den 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 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 og om 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 udlejer og lejeren om bl.a. lejefastsættelse og regulering af denne efter de foreslåede regler. Efter gældende regler i lejelovgivning har huslejenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sager om uenighed mellem udlejer og lejeren i en lang række spørgsmål, herunder om lejefastsættelsen.

Til nr. 2, 4 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 og om 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 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) nfm.

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, Nunatta Qitornai, 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	Nunatta Qitornai (NQ)	1
Liberal Alliance (LA)	13	Tjóðveldi (T)	1
Alternativet (ALT)	10	Javnaðarflokkurin (JF)	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 betækning
11	Ændringsforslag, fra erhvervsministeren
12	2. udkast til betækning
13	Henvendelse af 23/4-18 fra Lund Poulsen, Skødstrup
14	3. udkast til betækning
15	Henvendelse af 29/4-18 fra Lars Erik Sebbelov, København Ø
16	Henvendelse af 1/5-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg

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 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 nuværende 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
- 11 Spm. om kommentar til henvendelse af 29/4-18 fra Lars Erik Sebbelov, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om kommentar til henvendelsen af 1/5-18 fra Henning Nielsen, Frederiksberg, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå