

Ændringsforslag

til 2. behandling af

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
(Mere robuste andelsboligforeninger)

Af [...]

Til § 1

1.) 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.«

Bemærkninger

Til nr. 1

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 singular retsforfølgning (tvangsauktion) med universalretsforfølgning (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 udlejeren ikke beregne sig en lejeforhøjelse for forbedringer, som den enkelte andelsboligshaver 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 udlejer og lejer 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 udlejer og lejer i en lang række spørgsmål, herunder om lejefastsættelsen.