

Lejevilkårene for tidligere andelshavere efter Andelsboligforeningslovens § 4

*(The terms of the tenancies for former members of housing cooperatives,
cf. the Danish Housing Cooperative law section 4)*

af KRISTIAN GRAVEN NIELSEN

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 4, at andelshaverne, efter overdragelsen af andelsboligforeningens ejendom, har ret til fortsat brugsret som lejere. På baggrund af en retsdogmatisk analyse undersøges det i specialet, med udgangspunkt i et salg på tvangsauktion, på hvilke vilkår de tidligere andelshavere bliver lejere, hvor disse intet har aftalt herom med den nye ejer af ejendommen.

Det centrale spørgsmål er, om de tidligere andelshavere udelukkende bor på lejevilkårene, eller om den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkårene inden for rammerne af de præceptive regler. Mens forarbejderne synes at hælde til førstnævnte resultat, peger den sparsomme praksis (en landsretstilkendegivelse og en huslejenævnsafgørelse) og den juridiske teori mere i retning af sidstnævnte.

Pa baggrund af retsstillingen, som den fremgår af praksis, diskuteres nogle udvalgte lejeretlige problemstillinger. Bl.a. behandles spørgsmålet om lejefastsættelsen i henhold til reglerne om det lejedes værdi, den omkostningsbestemte leje, gennemgribende forbedrede lejemål og markedslejemål. Den nye ejer findes ikke at kunne fastsætte lejen efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, mens det er tvivlsomt, om denne kan anvende reglerne om "markedslejemål". Herudover konkluderes det, at de tidligere andelshaveres retsstilling ikke er særligt god i det tilfælde, hvor den nye ejer fastsætter lejen højere end tilladt efter den relevante lejelovgivning.

Endeligt diskuteres det, om den nye ejer af ejendommen kan kræve sig betalt for de individuelle forbedringer, som andelshaverne har udført i lejligheden, mens de var andelshavere. Det konkluderes, at retsstillingen er usikker, men at den foreliggende huslejenævnsafgørelse besvarer spørgsmålet bekræftende.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning og problemformulering	3
1.1. Valg af emne og problemformulering	3
1.2. Metode	4
1.3. Afgrænsning	5
1.4. Specialets struktur	5

2. Generelt om forståelsen af Andelsboligforeningslovens § 4	6
2.1. Indledning	6
2.2. Redegørelse for lovgivning og forarbejder	6
2.3. Hvornår bliver andelshaverne lejere?	7
2.4. Er der tale om et ”nyetableret” lejeforhold?	8
2.5. Fortolkning af Andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1	9
2.5.1. Indledning	9
2.5.2. Lejelovens forskellige kategorier af regler	10
2.5.3. Formålet med ABL § 4	11
2.5.3.1. Diskussion af formålet	11
2.5.4. Analyse af praksis	12
2.5.4.1. GD 1989/20 Ø	12
2.5.4.2. ”Bartholinsgade 13”	13
2.5.4.3. Vurdering af praksis	13
2.5.4.3.1. Indledning	13
2.5.4.3.2. GD 1989/20 Ø	14
2.5.4.3.3. ”Bartholinsgade 13”	14
2.5.4.3.4. Delkonklusion	15
2.5.5. Kritik af litteraturen og praksis i relation til forarbejderne	16
2.5.5.1. Fortolkning af forarbejderne til ABL § 4	16
2.5.5.2. Den juridiske litteratur	17
2.5.6. Delkonklusion	18
2.5.6.1. Retstillingen ifølge praksis og teori	18
2.5.6.2. ”Sædvanlige” vilkår	19
2.5.7. Aftalelovens § 36	20
3. Udvalgte problemstillinger	21
3.1. Lejefastsættelse og lejeregulering	21
3.1.1. Kort om Lejelovgivningens regler om lejefastsættelsen og – reguleringen.....	21
3.1.2. Ad begyndelseslejen og lejereguleringen i lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi	21
3.1.3. Ad begyndelseslejen og lejereguleringen i de regulerede lejemål	22
3.1.4. De tidligere andelshaveres indbringelse af lejens størrelse for huslejenævn og boligret	23
3.1.5. Aftalelovens § 36’s betydning i relation til lejefastsættelsen i lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi	24
3.1.6. De tidligere andelshaveres betalingsmisligholdelse	25
3.1.7. Delkonklusion	26
3.2. Forbedringstillæg	26
3.2.1. Generelle betragtninger	26
3.2.2. Forbedringer, som udlejer ikke har udført eller bekostet	28
3.2.2.1. Den nuværende lejers forbedringer	28
3.2.2.2. Tidligere lejeres forbedringer	29
3.3. Forbedringer i andelsboligforeninger	30
3.3.1. Generelle forbedringer	30
3.3.2. Individuelle forbedringer	31
3.3.2.1. Indledning	31
3.3.2.2. Den foreliggende praksis og teori	31

3.3.2.3. Er forbedringen overgået til den nye ejer af ejendommen? ...	32
3.3.2.4. I hvilke tilfælde overgår forbedringerne til den nye ejer af ejendommen?	34
3.3.2.4.1 Overgang ved passivitet/stiltiende afkald	34
3.3.2.4.1.1. Indledning	34
3.3.2.4.1.2. U.1996.843 Ø ctr. GD 2006/79 Ø	35
3.3.2.4.1.3. GD 2006/79 Ø ctr. de tidligere andelshavere.....	30
3.3.2.4.1.4. Delkonklusion.....	30
3.3.2.4.2. Den nye ejer har på tvangsauktionen betalt for forbedringerne	37
3.3.2.4.3. Ekstinktion af de tidligere andelshaveres ret til forbedringerne.....	38
3.3.2.5. Delkonklusion	40
3.4. Gennemgribende forbedrede lejemål	40
3.5. Markedslejemål	42
4. Konklusion	42
5. Retspolitiske betragtninger	44
Kildefortegnelse	45

1. Indledning og problemformulering

1.1. Valg af emne og problemformulering

I de seneste år er et stigende antal andelsboligforeninger kommet i økonomiske vanskeligheder, og nogle foreninger er endda nødlidende. Det vurderedes således i juni 2011, at omkring 7-8 % af alle andelsboligforeninger var teknisk insolvente. De fleste af de reelt nødlidende foreninger er stiftet i perioden 2005-2008, hvor ejendomspriserne toppede, og er finansierede med risikobetonede lånekonstruktioner, som omfatter f.eks. såkaldte renteswaps og rentetrapper.¹ Selvom der endnu er meget få tilfælde, er der således en reel risiko for, at man i den nærmeste fremtid vil se andelsboligforeningers ejendomme blive genstand for kreditorforfølgning og derefter solgt til tredjemand.

På den baggrund er det nærliggende at undersøge andelshavernes retsstilling, efter at andelsboligforeningens ejendom er blevet overdraget. Det følger af Andelsboligforeningslovens (ABL) § 4, stk. 1, at "[e]rhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere." Andelshaverne skifter således i medfør af denne bestemmelse status til lejere med den nye ejer af ejendommen som udlejer. *Formålet med dette speciale er herefter at undersøge på hvilke vilkår, de tidligere andelshavere bliver lejere i det tilfælde, hvor intet er aftalt herom med den nye ejer af ejendommen.*

¹ Jf. artikel på forsiden af Dagbladet Politiken d. 30. juni 2011.

1.2. Metode

I dette speciale vil gældende ret blive beskrevet på baggrund af den retsdogmatiske metode, og analysen vil således foretages med udgangspunkt i lovgivning, lovforarbejder, rets- og huslejenævnspørelser samt den foreliggende juridiske litteratur. Problemstillingerne er desuden blevet belyst på kurser samt drøftet med praktikere på området.

Hvor det er relevant, vil der blive draget paralleller til såvel norsk som svensk ret, idet henholdsvis *borettslaget* og *bostadsrättsföreningen* begge svarer til den traditionelle private danske andelsboligforening.² Der er således tale om foreninger, hvis formål er at stille lejligheder til rådighed for medlemmerne, jf. den norske Borettslagslovens § 1-1, og den svenske Bostadsrättslagens kap. 1, §§ 1 og 3,³ og hvor andelshaverne alene hæfter med deres indskud.⁴ I begge lande findes der endvidere regler om, at andelshaverne ved ejendommens overdragelse kan blive boende som lejere, jf. Borettslagslovens § 5-25, stk. 1, 1. pkt., og Bostadsrättslagens kap. 7, § 33.

Udover bemærkningerne til lovforslaget, der indførte reglen i ABL § 4,⁵ vil også redegørelsen, som blev udarbejdet af den af Boligministeren i 1980 nedsatte *arbejdsgruppe* (i det følgende *1980-redegørelsen*),⁶ blive inddraget i fortolkningen af bestemmelsen, idet den gældende § 4 ordlydsmæssigt er identisk med den bestemmelse *arbejdsgruppen* foreslog.⁷ I bemærkningerne til lovforslaget henvises der desuden direkte til redegørelsen,⁸ som derfor må antages at udgøre et ikke ubetydeligt fortolkningsbidrag.

For så vidt angår den i specialet behandlede praksis, skal det bemærkes, at der så vidt vides alene foreligger en landsretstilkendegivelse, GD 1989/20 Ø, samt en huslejenævnsafgørelse truffet af Københavns 2. huslejenævn d. 31. august 2011 (i det følgende ”Bartholinsgade 13”), som direkte omhandler problemstillingen.

I GD 1989/20 Ø tilkendegav landsretten sit standpunkt, hvorefter sagen blev forliget i overensstemmelse hermed. Da landsretten i sin tilkendegivelse foreslog ankesagen ophævet, må retten antages at have tiltrådt boligrettens og ankenævnets *resultat*; at den nye ejer af ejendommen kunne opkræve depositum.⁹ Tilkendegivelsens nærmere indhold fremgår derimod ikke af domsudskriften, og det ses således ikke, om landsretten også tiltrådte de tidligere instansers *præmisses*.

Da der som nævnt ikke foreligger anden praksis, der direkte behandler problemstillingen, vil de to nævnte afgørelser blive undergivet en mere omfattende analyse, end en tilkendegivelse fra landsretten og en huslejenævnsafgørelse normalt med rimelighed vil kunne bære. Dette må således have for øje, når præjudikatsværdien af praksis vurderes.

² Jf. NOU.2000.17 s. 31 ff., hvor dette direkte anføres.

³ Jf. Ugglam.fl. s. 17 f.

⁴ Ibid s. 140. Jf. Borettslagsloven §§ 1-2 og 3-1 og Bostadsrättslagen kap. 9, § 4.

⁵ Lovforslag nr. L 8. Fremsat d. 8. oktober 1980 af Boligministeren.

⁶ Redegørelsen blev afgivet i juli 1980 af en af Boligministeren nedsat arbejdsgruppe, som bl.a. havde til opgave at foretage en vurdering af reglerne for overdragelse af andelsboliger og andre boligfællesskaber og eventuelt komme med ændringsforslag, jf. redegørelsens s. 1.

⁷ 1980-redegørelsen s. 174.

⁸ FT 1980/81, tillæg A, sp. 207.

⁹ Jf. Trangeled s. 127 f., Neville s. 103 f., Dürr m.fl. s. 33 og Fagligt Nyt 10/1989 s. 87.

1.3. Afgrænsning

Fokus i dette speciale vil være den traditionelle private andelsboligforening, hvor andelshaverne som udgangspunkt kun hæfter med deres indskud.¹⁰ Alene de tilfælde, hvor andelshaverne og den nye ejer af ejendommen intet har aftalt om brugsretten, herunder vilkårene for denne, vil blive behandlet. Af denne grund omtales frivillige salg, jf. ABL § 4, stk. 2, ikke nærmere, idet tvivlsspørgsmålene i sådanne situationer ofte vil være afklaret forinden salget.¹¹ Fokus er i stedet rettet mod tilfælde, hvor ejendommen sælges på tvangsauktion.

Da andelshaverne ved ejendommens salg opnår status af lejere, vil de problemstillinger vedrørende de tidligere andelshaveres retstilling, der herved opstår, hovedsageligt være af lejeretlig karakter. Analysen i specialet vil derfor først og fremmest baseres på Lejeloven (LL) og Boligreguleringsloven (BRL). Fokus er på andelshavere, der bebor andelslejlighederne, mens de såkaldte erhvervsandele¹² ikke behandles. Erhvervslejeloven (ELL) vil derfor ikke blive inddraget i nævneværdigt omfang, idet loven alene finder anvendelse på lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. ELL § 1, stk. 1.

Forinden andelshaverne bliver lejere, jf. ABL § 4, stk. 1, vil der i forbindelse med foreningens økonomiske problemer opstå en række problemstillinger. F.eks. vedrørende spørgsmålet om hvorvidt andelsboligforeningens kreditorer eller andelsboligforeningen selv har en retlig interesse i konkurs, hvor andelsboligforeningens eneste aktiv er en overbehæftet ejendom – samt om kurators beføjelser under konkursen. Af pladsmæssige årsager behandles i dette speciale alene udvalgte lejeretlige problemstillinger,¹³ der opstår efter, og i forbindelse med, at andelshaverne er blevet/bliver lejere, jf. ABL § 4, stk. 1.

1.4. Specialets struktur

I første del af specialet diskuteres på baggrund af praksis og forarbejder, hvornår andelshaverne bliver lejere, og om lejeforholdet må anses for ”nyetableret”.

Herefter fortolkes og diskuteres ABL § 4, stk. 1 generelt med udgangspunkt i forarbejderne, praksis og litteraturen, hvor det centrale spørgsmål er, om de tidligere andelshavere er lejere udelukkende på lejelovgivningens vilkår, eller om den nye ejer af ejendommen ensidigt kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet.

I den følgende del analyseres og diskuteres udvalgte lejeretlige problemstillinger, særligt med fokus på lejefastsættelsen efter de forskellige lejeretlige regler herom. Der sættes endvidere fokus på, om den nye ejer kan kræve sig betalt for andelshavernes individuelle forbedringer.

I sidste del af specialet konkluderes der på de ovennævnte problemstillinger, og derudover gøres der nogle retspolitiske overvejelser om, hvorledes retsområdet med fordel kunne indrettes.

¹⁰ Jf. Normal- og Standardvedtægternes § 5. Såvel Normal- som Standardvedtægterne er paradigmer, som det står andelsboligforeningerne frit for, om de vil anvende. Se også Träff & Juul-Nyholm s. 94.

¹¹ Jf. Dürr m.fl. s. 32.

¹² Träff & Juul-Nyholm s. 87 ff.

¹³ Flere problemstillinger kunne således have været inddraget, f.eks. spørgsmålet om hvornår ejendomme, som tidligere har været ejet af andelsboligforeninger, er ”småejendomme”, jf. BRL § 29 b.

2. Generelt om forståelsen af Andelsboligforeningslovens § 4

2.1. indledning

Den traditionelle private andelsboligforening er i enhver henseende et selvstændig rets- og skattesubjekt.¹⁴ Foreningens væsentligste aktiv er en ejendom, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, jf. ABL § 1, stk. 1, og hvortil de enkelte andelshavere har en vedtægtsbestemt eksklusiv brugsret. Ejendommen kan overgå til en ny ejer på forskellige måder, hvoraf tre skal nævnes her.

For det første kan andelsboligforeningen overdrage ejendommen ved et frivilligt salg. For det andet kan andelsboligforeningens kreditorer, såfremt andelsboligforeningen misligholder sine forpligtelser over for disse, begære ejendommen solgt på tvangsauktion efter reglerne herom i Retsplejelovens (RPL) kap. 51. Endeligt for det tredje kan en insolvent andelsboligforening, på begæring af andelsboligforeningen selv eller en fordringshaver, tages under konkursbehandling, hvorefter ejendommen sælges på tvangsauktion eller ved underhåndssalg til fyldestgørelse af andelsboligforeningens kreditorer.

Det følger af ABL § 4, at andelshaverne, uanset på hvilken måde ejendommen skifter ejer, har ret til fortsat brugsret som lejere. Som anført i afsnit 1.3 er fokus i dette speciale ejendommens overgang på tvangsauktion.

I forhold til andelshaverens efterfølgende retsstilling som lejere, opstår der en række væsentlige spørgsmål. Hvad gælder således i forhold til fastsættelsen og reguleringen af lejens størrelse? Kan den nye ejer af ejendommen opkræve depositum og forudbetalt leje? Og hvordan reguleres retsforholdet mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer af ejendommen i øvrigt?

2.2. Redegørelse for lovgivning og forarbejder

ABL § 4 har følgende ordlyd:

Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk. 2. Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1, kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.

Andelsboligforeningerne blev første gang genstand for egentlig lovregulering med vedtagelsen af lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, men denne lov regulerede ikke andelshavernes retsstilling ved overdragelsen af andelsboligforeningens ejendom. Før indførelsen af den nuværende § 4 var retsstillingen for andelshaverne ved ejendommens salg derfor uklar.¹⁵ Således var det f.eks. usikkert om en panthaver, der overtog ejendommen på tvangsauktion, var berettiget til at sætte andelshaverne ud af deres boliger.¹⁶ Såfremt de tidligere andelshavere blev

¹⁴ Jf. Träff & Juul-Nyholm s. 401 og Trangeled s. 20.

¹⁵ Jf. Trangeled s. 128 og Kallehauge & Blom 1984 s. 340.

¹⁶ Kallehauge & Blom II svarer bekræftende, jf. s. 230, mens 1980-redegørelsen s. 170 og Grubbe I s. 28 er noget mere tvivlende.

boende, kunne den nye ejer formentligt kræve en leje svarende til den boligafgift, andelshaverne havde betalt, da ejendommen var ejet af andelsboligforeningen.¹⁷

Den nuværende § 4 i ABL blev indført ved lov nr. 486 af 5. november 1980¹⁸ (i det følgende betegnet *ændringsloven*), som ændrede lov nr. 239 af 8. juni 1979. Forslaget til ændringen blev fremsat af Boligministeren på baggrund af *1980-redegørelsen*, og *arbejdsgruppens* forslag til § 4 blev i uændret form medtaget i det lovforslag, som Folketinget vedtog, og bestemmelsen er ikke ændret siden.¹⁹

Arbejdsgruppen beskriver i *1980-redegørelsens* afsnit 6.2 sin opfattelse af gældende ret. Det anføres bl.a., at det må anses for tvivlsomt, om en panthaver, der overtager ejendommen på tvangsauktionen, kan udsætte de tidligere andelshavere. Det fremgår derimod ikke klart, om *arbejdsgruppen* mener, at lejen i forhold til de tidligere andelshavere skulle fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, eller om den nye ejer kunne opkræve en leje, der svarede til den boligafgift, som andelshaveren betalte på tidspunktet for ejendommens overdragelse.²⁰

I redegørelsens afsnit 6.4, som har overskriften ”En vurdering af gældende ret”, begrundet *arbejdsgruppen* det forslag til nye regler, der fremgår af afsnit 6.5, og som svarer til den gældende ABL § 4. *Arbejdsgruppen* mente, at de tidligere andelshavere ved andelsboligforeningens ophør burde beskyttes ved at give dem ret til at blive boende i ejendommen på vilkår, der ville svare til ”de almindelige regler i lejelovgivningen.” Det anføres samme sted, at panthaverne ikke har nogen berettiget interesse i en anden løsning, idet udlejning til tredjemand ikke vil give højere indtægter.²¹

Endeligt anfører *arbejdsgruppen* i sit forslag til nye regler i afsnit 6.5, at de tidligere andelshavere burde have ”krav på at forblive lejere i ejendommen på *normale vilkår*” [min kursivering].

Bortset fra *1980-redegørelsen* yder forarbejderne alene et meget sparsomt bidrag til fortolkningen af § 4. Det fremgår alene af bemærkningerne til lovforslaget, at ”...[d]a der har været tvivl om andelshaveres retsstilling i tilfælde af overdragelse eller tvangsauktion af foreningens ejendom, foreslås der i redegørelsen [*1980-redegørelsen*] fastsat lovregler herom. De foreslåede regler 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...”.²² Heller ikke formålet med ABL § 4 er omtalt nærmere i bemærkningerne, men det fremgår som nævnt af *1980-redegørelsen*, at *arbejdsgruppens* hensigt var at beskytte de tidligere andelshavere.²³

2.3. Hvornår bliver andelshaverne lejere?

Det følger af ABL § 4, stk. 1, at andelshaverne opnår brugsret som lejere, når andelsboligforeningens ejendom *erhverves af en ny ejer*. Ved andelsboligforeningens *frivillige salg*, må andelshavernes status antages at skifte på den aftalte overtagelsesdag, idet

¹⁷ Grubbe I s. 15, hvor der henvises til dagældende BRL § 10, stk. 5, og 1980-redegørelsen s. 170 f., der anfører, at retstillingen er den samme også efter ophævelsen af BRL § 10, stk. 5.

¹⁸ Ændringerne trådte i kraft d. 1. januar 1981, jf. lovens § 2, stk. 1.

¹⁹ Lovforslag nr. L 8. Fremsat d. 8. oktober 1980 af Boligministeren.

²⁰ 1980-redegørelsen s. 170 cfr. s. 171.

²¹ Ibid. s. 173.

²² FT 1980/81, tillæg A, sp. 211.

²³ 1980-redegørelsen s. 173.

det almindeligvis er på dette tidspunkt, at risikoen overgår til den nye ejer, og desuden er overtagelsesdagen normalt skærings tidspunkt for indtægter og udgifter.²⁴

Sælges ejendommen på *tvangsauktion*, opnår andelshaverne status som lejere fra den dag, hvor fogeden på tvangsauktionen bekræfter salget ved hammerslag.²⁵

I det tilfælde hvor en andelsboligforening tages under *konkursbehandling*, hævder *Träff & Juul-Nyholm*, at andelshavernes ret til at fortsætte som lejere er en option på markedsvilkår, hvorfor *konkursboet* kan fastsætte vilkårene for de nye lejekontrakter.²⁶ Forfatterne er således tilsyneladende af den opfattelse, at ABL § 4 får virkning allerede fra afsigelsen af konkursdekretet, som det i øvrigt er tilfældet i Norge.²⁷

Imidlertid stemmer *Träff & Juul-Nyholms* opfattelse ikke særligt godt overens med ordlyden af ABL § 4, stk. 1, der anvender begrebet ”erhverver” og i øvrigt ikke omtaler konkurssituationen. Retsvirkningen af konkurs er *urådighed*, jf. Konkurslovens § 29, dvs. at andelsboligforeningen ved afsigelsen af konkursdekretet mister *rådigheden* over dens ejendele, herunder ejendommen.²⁸ Ejendommen skifter derimod ikke herved ejer, ligesom der ikke ved konkursdekretets afsigelse sker et debitorskifte i forhold til andelsboligforeningens kreditorer.²⁹ Der er således ikke tale om, at konkursboet *erhverver* ejendommen fra andelsboligforeningen, og retsforholdet mellem andelshaverne og konkursboet må i stedet reguleres efter konkursrettens regler.³⁰

På den baggrund må det antages, at andelshaverne erhverver status som lejere, jf. ABL § 4, stk. 1, når ejendommen sælges af konkursboet til tredjemand på tvangsauktion eller ved underhåndssalg.³¹ Til støtte for dette resultat kan endvidere påpeges reale hensyn, idet andelshavernes retstilling ville være særdeles uklar, hvis konkursen ophævedes på et tidspunkt, hvor andelshaverne allerede var blevet lejere.

2.4. Er der tale om et ”nyetableret” lejeforhold?

Det fremgår ikke af forarbejderne til ABL § 4, hvornår lejeforholdet skal anses for påbegyndt, og det kan alene udledes af bestemmelsens ordlyd, at andelshaverne overgår til at være lejere ved ejendommens salg, jf. afsnit 2.3. Spørgsmålet er, om lejemålet i forhold til lejelovgivning må anses for ”nyetableret”, eller om andelshaverne kan siges at fortsætte eller indtræde i et allerede eksisterende lejeforhold.

Dette har betydning for, om lejelovgivningens regler om, hvilke vilkår, der kan aftales ved *lejeaftalens indgåelse*, finder anvendelse – eller om den nye ejer i stedet må benytte sig af reglerne om ændring og regulering af vilkår i eksisterende lejeforhold. I GD 1989/20 Ø udtalte ankenævnet, at lejeforholdet ansås for nyetableret, *hvorfor* den nye ejer kunne fastsætte lejen efter BRL § 5 samt kræve depositum efter BRL § 6. Begge bestemmelser vedrører således parternes aftalefrihed *ved lejeaftalens indgåelse*.

²⁴ Jf. *Träff* s. 360. Skæringsdagen for ejendommens indtægter og udgifter er også afgørende for skærings tidspunktet i relation til LL § 7, jf. U.1984.901 Ø.

²⁵ Jf. *Dürr* m.fl. s. 35 og ”*Bartholinsgade 13*”.

²⁶ *Träff & Juul-Nyholm* s. 95 f.

²⁷ Jf. *Borettslagslovens* § 5-25, 1. pkt. og NOU.2000.17 s. 203.

²⁸ Jf. *Lindenchrone & Ørgaard* s. 365 ff.

²⁹ Jf. *Von Eyben & Møgelvang-Hansen* s. 202. En pantebrevsvedtagelse om forfald ved *ejerskifte* får således også først virkning ved konkursboets salg af ejendommen, jf. *Lindenchrone & Ørgaard* s. 659.

³⁰ Se også *Neville* s. 103, som ikke skelner mellem tvangssalg i forbindelse med konkurs og tvangssalg uden for konkurssituationen.

³¹ De tidligere andelshaveres pligt til at erlægge leje må antages at opstå på samme tidspunkt.

Der er ikke tvivl om, at lejelovgivningen som det klare udgangspunkt ikke finder anvendelse i forholdet mellem andelshaverne og andelsboligforeningen, hvilket skyldes, at andelshaverne i forhold til foreningen er tillagt medlemsrettigheder i form af økonomiske rettigheder og forvaltningsmæssige beføjelser i et omfang, der adskiller andelshaverne væsentligt fra lejere.³²

Der er således ikke noget eksisterende *lejeforhold*, som de tidligere andelshavere fortsætter eller indtræder i.³³ Endvidere anses et lejeforhold almindeligvis for påbegyndt på det tidspunkt, hvor lejer efter aftalen har fået stillet det lejede til rådighed, jf. LL § 9, stk. 1. Er intet aftalt herom må den faktiske ibrugtagelsesdato være afgørende.³⁴ Det er således vanskeligt at argumentere for, at andelshavernes lejeforhold skulle være påbegyndt, forinden det tidspunkt, hvor andelshaverne opnår retlig status af lejere og dermed for første gang tager lejligheden i brug *som lejere*.

På den baggrund må det i overensstemmelse med praksis og teorien³⁵ fastslås, at de tidligere andelshaveres lejeforhold som udgangspunkt i forhold til lejelovgivningen må anses for nyetableret med påbegyndelse ved ejendommens salg, jf. afsnit 2.3.

2.5. Fortolkning af Andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1

2.5.1. Indledning

Ifølge ABL § 4 har andelshaverne efter ejendommens salg ret til fortsat brugsret som lejere. Det betyder ifølge *1980-redegørelsen*³⁶ og bemærkningerne til ABL § 4 i forslaget til *ændringsloven*,³⁷ at andelshaverne, for så vidt angår lejefastsættelsen og vilkårene i øvrigt, har ret til at bo i lejligheden i overensstemmelse med de almindelige regler i den til enhver tid gældende lejelovgivning.

Imidlertid er det langt fra klart, hvad der nærmere ligger heri. Er lejeforholdet, herunder lejefastsættelsen, reguleret af de deklaratoriske regler i lejelovgivningen, jf. LL § 4, stk. 3, og stk. 4? Eller kan den nye ejer, inden for rammerne af lejelovgivningens præceptive regler og Aftalelovens (AFTL) ugyldighedsregler, ensidigt fastsætte vilkårene, herunder lejens størrelse?³⁸ Eller er retsstillingen et sted herimellem?

I norsk ret er der taget direkte stilling til spørgsmålet, idet det af Borettslagslovens § 5-25 direkte fremgår, at de tidligere andelshaveres rettigheder og pligter følger af de ufravigelige og *fravigelige* regler i Husleieloven. Medmindre de tidligere andelshavere frivilligt indvilliger i andet, bor de således udelukkende på lejelovgivningens vilkår.³⁹

Udlejere fraviger i ”almindelige” lejeforhold (herved og i det følgende forstået som lejeforhold, der indgås mellem udlejere og ”almindelige” boligsøgende, der ikke er tidligere andelshavere) næsten altid lejelovgivningens deklaratoriske regler og vil derfor finde det urimeligt, hvis det samme ikke er muligt i forhold til de tidligere andelshavere. På den anden side vil de tidligere andelshavere, såfremt den nye ejer ensidigt

³² Jf. Krag Jespersen I s. 54 og Grubbe & Edlund s. 22 f., der henviser til U.1963.392 H.

³³ Jf. Juul-Sandberg s. 224 f.

³⁴ Jf. Grubbe II s. 53.

³⁵ Se således Juul-Sandberg s. 224 f., Neville s. 103, Dürr m.fl. s. 35 og Träff & Juul-Nyholm s. 96.

³⁶ S. 170 ff.

³⁷ FT 1980/81, tillæg A, sp. 211.

³⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 33.

³⁹ Jf. Lilleholt m.fl. s. 516.

fastsætter vilkårene, med rette kunne anføre, at disse ikke har haft nogen reel forhandlingsmulighed.

Nedenfor i afsnit 2.5.2 præsenteres LL's forskellige typer af regler. I afsnit 2.5.3 udledes og diskuteres formålet med ABL § 4. Herefter analyseres og diskuteres praksis i afsnittene 2.5.4 og 2.5.5 på baggrund af en fortolkning af forarbejderne samt den juridiske litteratur. Endeligt konkluderes der i afsnit 2.5.6 på hovedafsnit 2.5, mens AFTL § 36 kort præsenteres i afsnit 2.5.7.

2.5.2. Lejelovens forskellige kategorier af regler

Udgangspunktet i lejeretten er - i overensstemmelse med den almindelige danske aftaleret - at parterne kan indgå aftaler med det indhold, de kan forhandle sig frem til.⁴⁰

Dette udgangspunkt om aftalefrihed fraviges imidlertid i høj grad i lejelovgivningen. Der er således en række regler, som er *præceptive*, og derfor ikke kan fraviges ved aftale. F.eks. følger det af LL § 53, stk. 2, at parterne ikke kan aftale, at der skal ske regulering af lejen på anden måde end den, der er fastsat i §§ 47-52, bortset fra forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

LL indeholder endvidere såkaldt *beskyttelsespræceptive* regler, der ikke kan fraviges til skade for lejer, men altså derimod udmærket til skade for udlejer.⁴¹ Således følger det f.eks. af LL § 31, at lejers ret til, i medfør af LL § 29, at foretage sædvanlige installationer i det lejede ikke kan fraviges til skade for lejer.

Nogle af disse præceptive regler er udtryk for absolutte forbud, mens andre sætter rammerne for, hvad parterne lovligt kan aftale (*begrænsningsregler*). Et eksempel på sidstnævnte er, at udlejer ikke ved aftale kan betinge sig et større depositum, end hvad der svarer til tre måneders leje, jf. LL § 34, stk. 1, 1. pkt. Uanset at bestemmelsen er formuleret som en *beføjelsesregel*, skal den i overensstemmelse med dens formål, dens forgængere og forarbejderne forstås som en *begrænsningsregel*.⁴²

Betaling af depositum forudsætter derfor en aftale mellem lejer og udlejer, og man kan derfor sige, at lovens deklatoriske udgangspunkt er, at lejer ikke skal betale depositum, hvilket imidlertid ved aftale kan fraviges indenfor de grænser, som LL § 34, stk. 1, 1. pkt., udstikker.

LL indeholder endeligt en lang række *deklatoriske* regler, som finder anvendelse, medmindre de fraviges ved aftale. Det følger således af LL § 4, stk. 3, at "[e]n lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen." *Lovens vilkår* omfatter også BRL, i det omfang denne måtte være relevant i lejeforholdet.⁴³ Et eksempel på en deklatorisk regel er, at udlejer i medfør af LL § 9 skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand ved lejeforholdets begyndelse.

Nogle af de deklatoriske bestemmelser kan kategoriseres som *beføjelsesregler*, hvorefter udlejer har ret til at kræve et eller andet af lejer, medmindre andet er aftalt.⁴⁴

⁴⁰ Jf. Dürr m.fl. s. 52 og Grubbe & Edlund s. 63.

⁴¹ At reglerne kan fraviges til skade for udlejer følger af en modsætningsslutning fra de bestemmelser sidst i hvert kapitel, der angiver, hvilke bestemmelser, der er ufravigelige, sammenholdt med det generelle udgangspunkt om aftalefrihed.

⁴² Jf. Festskrift 1996 s. 108, som bl.a. henviser til pkt. 4 i vejledningen til typeformular A, 7. udg. 1996. Pkt. 4 i vejledningen til 8. udg. 2001 har samme ordlyd.

⁴³ Jf. Grubbe & Edlund s. 64 ff.

⁴⁴ Jf. Festskrift 1996 s. 107 f.

Et eksempel på en sådan bestemmelse findes i LL § 38, stk. 1, ifølge hvilken udlejer kan kræve aconto-bidrag af lejer til dækning af lejers andel i ejendommens udgifter til varme og varmt vand.

2.5.3. Formålet med ABL § 4

ABL § 4, stk. 1, er som nævnt i afsnit 2.2 indført for at beskytte de tidligere andelshavere i ejendommen.

I den norske Borettslagsloven gives der tilsvarende de tidligere andelshavere ret til som lejere forsat at bo i ejendommen. I forarbejderne henvises der til, at ejere af parcelhuse og ejerlejligheder alene hæfter for lån, *de selv har optaget*. Den enkelte andelshaver risikerer derimod at miste sin brugsret på grundlag af generalforsamlingsbeslutninger om optagelse af lån, *som andelshaveren eventuelt stemte imod*.⁴⁵ Dette er formentligt også baggrunden for beskyttelsen i den danske ABL § 4.

Der er ingen holdepunkter for at antage, at det har været hensigten med ABL § 4, at de tidligere andelshavere skulle stilles *bedre* end andre lejere. Tværtimod anføres det i *1980-redegørelsen*, at ejendommens panthavere eller andre af foreningens kreditorer ikke har nogen berettiget interesse i en anden løsning (end den der følger af ABL § 4, stk. 1), idet udlejning til andre personer ikke vil give højere indtægter.⁴⁶ Det har derfor formentligt været *arbejdsgruppens* hensigt, at de tidligere andelshavere i medfør af ABL § 4 i videst mulig udstrækning skulle stilles på samme måde som andre lejere.

2.5.3.1. Diskussion af formålet

Medmindre andet aftales, finder lejelovgivningens deklaratoriske regler anvendelse, jf. LL § 4, stk. 3, såfremt det antages, at den nye ejer ikke har mulighed for ensidigt at fastsætte vilkårene i lejekontrakterne. Dette får som konsekvens, at den nye ejer f.eks. ikke kan opkræve depositum fra de tidligere andelshavere, jf. LL § 34, stk. 1, 1. pkt. En sådan retstilstand stiller som udgangspunkt den nye ejer dårligere, end hvad der ville have været tilfældet i forhold til andre "almindelige" lejere, hvor det er helt sædvanligt, at der erlægges et vist depositum. At den nye ejer stilles dårligere skyldes, at depositummet repræsenterer en værdi, idet det tjener som sikkerhed for udlejers eventuelle krav mod lejer ved fraflytning, men også fordi depositummet, da udlejer har fri rådighed herover,⁴⁷ styrker udlejers likviditet.

Det er desuden sædvanligt, at LL's deklaratoriske regler fraviges i en række andre tilfælde. F.eks. aftales det ofte, at lejer overtager den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. LL § 19,⁴⁸ og at lejer skal indbetale forudbetalt leje, jf. LL § 34, stk. 1, 4. pkt. Sådanne vilkår indgår i vurderingen af det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2,⁴⁹ og påvirker også i nogen grad det omkostningsbestemte budget, jf. BRL § 5, stk. 1.⁵⁰ Selvom dette derfor kan få betydning for hvilken leje, der lovligt kan opkræves, må det antages, at

⁴⁵Jf. NOU.2000.17 s. 203.

⁴⁶ 1980-redegørelsen s. 173.

⁴⁷ Jf. Grubbe & Edlund s. 165 ff.

⁴⁸ Det fremgår modsætningsvist af LL § 24, at bestemmelsen er deklaratorisk.

⁴⁹ Jf. Grubbe & Edlund s. 204, hvor der i note 345 bl.a. henvises til TBB.1999.242 Ø. Se også Juul-Sandberg s. 104 f.

⁵⁰ Mens hensættelser til indvendig vedligeholdelse, jf. LL § 22, indgår i det omkostningsbestemte budget, jf. BRL § 8, stk. 1, 2. pkt., har vilkår om depositum og forudbetalt leje imidlertid ikke betydning.

lejer økonomisk set er bedre stillet, hvor lejeforholdet reguleres af de deklaratoriske regler.

På den anden side må man også have den situation, som andelshaverne befinder sig i, for øje, idet den på flere måder adskiller sig fra den ”almindelige” boligsøgendes. Antages det, at den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkårene, kan de tidligere andelshavere selvfølgelig på samme måde som andre boligsøgende afslå tilbuddet, men i så fald må de fraflytte det hjem, de måske har beboet gennem længere tid. Det er ikke nødvendigvis nogen ulempe for den nye ejer, at lejemålet, såfremt dette er beliggende i en *reguleret kommune*,⁵¹ står tomt i en kortere periode. Den nye ejer vil således få mulighed for at udleje lejemålet efter BRL § 5, stk. 2, hvilket antageligt ikke er muligt i forhold til de tidligere andelshavere, jf. afsnit 3.4.⁵²

En ”almindelig” boligsøgende er derimod ikke bundet til en konkret lejlighed, idet denne alt andet lige ”blot” kan vælge en anden udlejer, såfremt den første udlejers tilbud er uacceptabelt. På den baggrund må det antages, at den udlejer, der har overtaget andelsboligforeningens ejendom – og ensidigt kan fastsætte andelshavernes lejevilkår – vil have større mulighed for at presse vilkår, der fraviger lejelovgivningen, igennem overfor de tidligere andelshavere end over for ”almindelige” lejere.

Uanset om den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkår, der fraviger lejelovgivningens deklaratoriske regler eller ej, er situationen således forskellig fra den, der gælder i forholdet mellem den nye ejer og andre boligsøgende. Det vil formentligt i stedet være bedst stemmende med formålet med ABL § 4, stk. 1, om den nye ejer var berettiget til at fastsætte *sædvanlige vilkår*.⁵³

2.5.4. Analyse af praksis

Der findes, så vidt vides, kun to afgørelser, der vedrører spørgsmålet om, på hvilke vilkår tidligere andelshavere i medfør af ABL § 4, stk. 1, bliver lejere efter salget af en andelsboligforenings ejendom. I det følgende gives et kort referat af afgørelserne.

2.5.4.1. GD 1989/20 Ø

GD 1989/20 Ø omhandlede en andelsboligforening, hvis ejendom blev solgt på tvangsauktion. Spørgsmålet var, om den nye ejer kunne opkræve et depositum af de tidligere andelshavere, som nu var lejere, jf. ABL § 4, stk. 1. Huslejenævnet fandt, at der ikke var tale om egentlig genudlejning, hvorfor dette måtte besvares benægtende.

Afgørelsen blev indbragt for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne (i det følgende alene betegnet ankenævnet), som fandt, at lejerne i medfør af ABL § 4, stk. 1, alene havde ret til at bo i lejligheden på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Endvidere udtalte ankenævnet, at ABL § 4 alene indeholdt en sikring for de tidligere andelshavere mod at blive opsagt. Da der herefter var tale om et nyetableret leje-

⁵¹ Se afsnit 3.1.1.

⁵² Det skal i denne forbindelse bemærkes, at *arbejdsgruppens* forudsætning om, at panthaverne ikke har en økonomisk interesse i, om lejerne er tidligere andelshavere eller ”almindelige” lejere, muligvis var korrekt i 1980, men næppe kan siges at være det i dag, hvor muligheden for at udleje efter BRL § 5, stk. 2 – som trådte i kraft d. 1. juli 1996 – netop afhænger heraf.

⁵³ Se i den henseende afsnit 2.5.6.2, hvor det diskuteres, om praksis er udtryk for, hvad der er sædvanligt.

forhold,⁵⁴ var den nye ejer berettiget til at aftale en leje inklusive lejeforhøjelse for andelsboligforeningens forbedringer efter BRL § 5, og den nye ejer kunne desuden kræve depositum efter BRL § 6.

Afgørelsen blev indbragt for boligretten, som tilsluttede sig ankenævnets afgørelse og begrundelse. Landsretten tiltrådte senere resultatet i sin tilkendegivelse, der var baggrunden for et mellem parterne indgået forlig.

2.5.4.2. "Bartholinsgade 13"

I "Bartholinsgade 13" traf huslejenævnet afgørelse i en sag, hvor en andelsboligforenings (små)ejendom⁵⁵ blev solgt på tvangsauktion. Spørgsmålet var bl.a., om den nye ejer kunne kræve depositum og forudbetalt leje af de tidligere andelshavere, der nu var lejere. Den nye ejer havde senere end to måneder efter tvangsauktionen fremsendt lejekontrakter til de tidligere andelshavere, men sidstnævnte underskrev ikke disse.

Huslejenævnet indledte med at henvise til GD 1989/20 Ø og fastslog, at ABL § 4, stk. 1, skal sikre de tidligere andelshavere en ret til at blive boende i deres lejligheder på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Derefter lagde nævnet til grund, at lejeforholdet var reguleret af LL's deklaratoriske regler og henviste i den forbindelse dels til den tid, der gik fra tvangsauktionen til lejernes modtagelse af lejekontrakter (to måneder og to dage) og dels til, at lejekontrakterne ikke blev underskrevet.

I forhold til spørgsmålet om depositum og forudbetalt leje udtalte nævnet, at "[d]et fremgår af lejelovens § 33, stk. 4, at udlejer maksimalt kan kræve tre måneders leje forud. I henhold til lejelovens § 34 kan udlejer kræve et depositum på tre måneders leje." Herefter henviste nævnet til GD 1989/20 Ø og fandt, at den nye ejer var berettiget til at opkræve tre måneders forudbetalt leje og tre måneders leje i depositum.

Angående spørgsmålet om lejefastsættelsen, fandt huslejenævnet, at den nye ejer var berettiget til at aftale en leje, hvori indgik de tidligere andelshaveres udførte forbedringer efter LL § 58, idet der var tale om et nyt lejeforhold. Nævnet godkendte herefter den af den nye ejer opkrævede leje, idet den ikke væsentlig oversteg den leje, der betales i tilsvarende lejeforhold, og desuden efter nævnets opfattelse svarede til det lejedes værdi, jf. BRL § 29 c.

Huslejenævnet udtalte sig også om andre lejevilkår, herunder fordelingen af vedligeholdelsespligten, og anførte i den forbindelse, at det kræver en aftale, såfremt den ordning, der følger af LL § 19, skal fraviges. Da der ikke var indgået en sådan aftale, lagde nævnet derfor til grund, at den opkrævede leje indeholdt hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

2.5.4.3. Vurdering af praksis

2.5.4.3.1. Indledning

I begge afgørelser udtales det, at de tidligere andelshavere bliver lejere på de vilkår, der følger af lejelovgivningens almindelige regler. Endvidere blev resultatet i begge afgørelser, at den nye ejer ensidigt kunne fastsætte lejen, i det omfang størrelsen ikke stred mod de relevante bestemmelser i lejelovgivningen (henholdsvis BRL §§ 5 og 29 c). Endeligt fandt såvel Østre Landsret som Københavns 2. Huslejenævn, at den nye ejer var berettiget til at kræve 3 måneders leje i depositum, mens huslejenævnet i tilgift godkendte, at den nye ejer kunne kræve 3 måneders forudbetalt leje.

⁵⁴ Det fremgår af dissensen i huslejenævnet, at det var afgørende for resultatet, at der var tale om et nyetableret lejeforhold.

⁵⁵ Ejendommen var således omfattet af reglerne i BRL kap. IV A, herunder § 29 c.

Det må antages, at Københavns 2. Huslejenævns henvisning til LL § 33, stk. 4, beror på en fejl, idet bestemmelsen vedrører den *løbende forudbetaling*, hvorefter parterne ikke kan aftale, at lejen betales for mere end tre måneder *ad gangen*. I stedet har nævnet formentligt ment LL § 34, stk. 1, 4. pkt., som begrænser parternes mulighed for at aftale, at der ved lejeaftalens indgåelse skal betales mere end tre måneders leje i *permanent forudbetaling*.⁵⁶ Ved forudbetalt leje i henhold til denne bestemmelse forstås således "...det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren", jf. LL § 34, stk. 1, 5. pkt., og det må antages i almindelighed at være denne type forudbetalt leje, der henvises til, når der refereres til "depositum og forudbetalt leje". Dertil kommer, at huslejenævnet i "Bartholinsgade 13" henviser til GD 1989/20 Ø. I sidstnævnte afgørelse var spørgsmålet, om der kunne kræves depositum efter BRL § 6, som svarer til LL § 34, stk. 1, 4. pkt.

Såvel LL § 33, stk. 4, som LL § 34, stk. 1, 4. pkt. (og BRL § 6, stk. 1, 3. pkt.), må karakteriseres som *begrænsningsregler*, som sætter rammerne for den forudbetaling, der maksimalt kan *aftales*. Er intet imidlertid aftalt om *løbende* eller *permanent forudbetaling*, er det deklatoriske udgangspunkt, at lejen kan kræves betalt en måned *ad gangen*, jf. LL § 33, stk. 1, mens der ikke – i lighed med hvad der gælder for depositum, jf. afsnit 2.5.2 – kan kræves nogen *permanent forudbetaling*.

2.5.4.3.2. GD 1989/20 Ø

Ankenævnets og huslejenævnets begrundelse for resultaterne i afgørelserne er ikke fuldstændigt samstemmende. Således udtaler ankenævnet i GD 1989/20 Ø, at ABL § 4 *alene* giver de tidligere andelshavere ret til at bo i lejligheden, og at bestemmelsen derfor *alene* er en sikring mod opsigelse. Der forelå herefter ifølge ankenævnet et nyetableret lejeforhold, hvorfor den nye ejer kunne opkræve depositum fra de tidligere andelshavere.

Da betaling af depositum i almindelighed forudsætter en aftale, må det antages at være ankenævnets og boligrettens - og muligvis også Østre Landsrets - opfattelse, at den nye ejer frit kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet, så længe disse ikke strider mod den præceptive lejelovgivning. Dette gælder i hvert fald i henseende til depositum, idet den nye ejer altså kan kræve, hvad der ifølge loven er maksimum.

Kan de tidligere andelshavere ikke acceptere, hvad den nye ejer kræver, må de opgive deres ret efter ABL § 4, stk. 1, og fraflytte lejemålet. Det kan dog ikke antages, at resultatet i afgørelsen kan udstrækkes til, at den nye ejer kan fastsætte vilkår for lejeaftalen, der gør retten efter ABL § 4 illusorisk.⁵⁷

Det er ikke klart, hvordan ankenævnet kommer frem til, at ABL § 4, stk. 1, skal fortolkes således, at det eneste, den sikrer, er de tidligere andelshaveres ret til ikke at blive opsagt. Hverken bemærkningerne til lovforslaget til *ændringsloven* eller *1980-redegørelsen* indeholder udtalelser, der umiddelbart peger i retning af, at henvisningen til "lejelovgivningens almindelige regler" skal forstås på den måde.

2.5.4.3.3. "Bartholinsgade 13"

I "Bartholinsgade 13" refereres ankenævnets udtalelse i GD 1989/20 Ø, og huslejenævnet anfører i denne forbindelse, at "bestemmelsen [ABL § 4] skal sikre den tidligere andelshavers ret til at blive boende i lejligheden på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler." Nævnet undlader således at anvende ordet "alene". Imidlertid må

⁵⁶ Jf. Festskrift 1996 s. 115.

⁵⁷ Se om tidsbegrænsning, Dürr m.fl. s. 33.

det antages, at huslejenævnet i ”Bartholinsgade 13” har været fuldt ud enig med GD 1989/20 Ø. Der henvises således flere steder i afgørelsen til GD 1989/20 Ø uden på nogen måde at antyde, at man ønskede at ændre eller anfægte rigtigheden af denne.

Huslejenævnet udtaler i ”Bartholinsgade 13”, at ”[u]nder disse omstændigheder har nævnet lagt til grund, at lejeforholdet reguleres af lejelovens deklaratoriske regler.” Disse omstændigheder omfattede som nævnt i afsnit 2.5.4.2 to forhold: For det første fremsendte den nye ejer først lejekontrakterne til lejerne mere end to måneder efter tvangsauktionen, og for det andet blev de fremsendte lejekontrakter ikke underskrevet af lejerne.

Det må antages, at nævnet ved at anføre to præmisser har været af den opfattelse, at begge var nødvendige for at nå til resultatet; at lejelovgivningens deklaratoriske regler fandt anvendelse.

Det er notorisk korrekt, at lejelovgivningens deklaratoriske regler ikke finder anvendelse, i det omfang andet er aftalt; havde de tidligere andelshavere således underskrevet lejeaftalerne, var der indgået en aftale, som kun kunne tilsidesættes, såfremt den stred imod lejelovgivningens præceptive regler eller AFTL’s regler om ugyldighed. Havde der været tale om et ”almindeligt” lejeforhold, ville det have været tilstrækkeligt at henvise til den manglende aftale som begrundelse for, at lejeforholdet skulle reguleres efter lejelovgivningens deklaratoriske regler, jf. LL § 4, stk. 3.

Nævnet henviser imidlertid som nævnt også til den *tid*, der forløb fra ejerens overtagelse af ejendommen til fremsendelsen af lejekontrakterne. Det må modsætningsvist følge heraf, at havde den nye ejer fremsendt lejekontrakterne på et tidligere tidspunkt, skulle disse - i det omfang vilkårene heri ikke stred mod lejelovgivningens præceptive regler - have været tillagt retsvirkning efter deres indhold. Med andre ord er nævnets opfattelse formentligt, at den nye ejer af andelsboligforeningens ejendom over for de tidligere andelshavere ensidigt kan fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler, hvis blot det sker hurtigt nok.

Nævnet tager ikke stilling til, hvor lang tid den nye ejer kan vente med at fremsende lejekontrakterne. 2 måneder og 2 dage var dog for lang tid, og huslejenævnet lagde derfor til grund, at lejeforholdet blev reguleret af LL’s deklaratoriske regler. Alligevel gav nævnet med henvisning til GD 1989/20 Ø den nye ejer medhold i, at denne havde krav på henholdsvis depositum og forudbetalt leje. Dette er bemærkelsesværdigt, idet udlejers krav på depositum og forudbetalt leje, jf. LL § 34, stk. 1, 1. henholdsvis 4. pkt., som nævnt i afsnit 2.5.2, forudsætter en aftale mellem udlejer og lejer, og nævnet fandt jo netop, at der ikke var indgået en aftale i det konkrete tilfælde.

Huslejenævnet udtaler derimod korrekt, at en fravigelse af den fordeling af vedligeholdelsespligten, der følger af LL § 19, forudsætter en aftale, hvorfor udlejer i det konkrete tilfælde også havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Det er ikke klart, hvorfor den nye ejer ensidigt kan fastsætte, at de tidligere andelshavere skal betale depositum og forudbetalt leje, mens det kræver en aftale at fravige det deklaratoriske udgangspunkt i LL § 19.

2.5.4.3.4. Delkonklusion

Det kan på baggrund af de to netop behandlede afgørelser konkluderes, at retsstillingen ifølge (den meget sparsomme) praksis er, at den nye ejer i hvert fald er berettiget til ensidigt at kræve depositum og forudbetalt leje i det omfang, LL § 34, stk. 1, tillader det.

Om afgørelserne kan udstrækkes til, at den nye ejer frit kan fastsætte alle lejeforholdets vilkår, og dermed fravige enhver ikke-præceptiv regel i lejelovgivningen, er mere tvivlsomt, men den juridiske litteraturs fortolkning af ABL § 4 og GD 1989/20 Ø forekommer dog at svare bekræftende herpå.⁵⁸ I samme retning peger ankenævnets begrundelse i GD 1989/20 Ø, hvori det som nævnt anføres, at ABL § 4, stk. 1, *alene* indeholder en sikring mod at blive opsagt.

Uanset at dommerne i GD 1989/20 Ø og nævnsmedlemmerne i ”Bartholinsgade 13” muligvis ikke har gjort sig konsekvenserne klart, må afgørelserne derfor formentligt forstås således, at den nye ejer inden for rammerne af lejelovgivningens præceptive regler frit kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet i det omfang, de tidligere andelshaveres ret efter ABL § 4 ikke gøres illusorisk. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at praksis består af en huslejenævnsafgørelse, der refererer til den eneste anden ”afgørelse” på området, som er en tilkendegivelse fra Østre Landsret. Præjudikatsværdien af afgørelserne er derfor begrænset.

2.5.5. Kritik af litteraturen og praksis i relation til forarbejderne

2.5.5.1. Fortolkning af forarbejderne til ABL § 4

Den fortolkning af ABL § 4, stk. 1, der følger af ovennævnte praksis, vil i det følgende blive vurderet og diskuteret med inddragelse af den juridiske litteratur. Af bemærkningerne til lovforslaget til ABL § 4 og af *1980-redegørelsen* fremgår det, jf. afsnit 2.2, at lejeforholdet mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere bør reguleres af henholdsvis ”lejelovgivningens almindelige regler” og af ”reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning”.⁵⁹

Det er ikke oplagt rent sprogligt at forstå disse to passus således, som det er sket i praksis, idet en henvisning til reglerne i en lov eller til de almindelige regler på et retsområde som udgangspunkt må forstås som en henvisning til *hele* loven og ikke blot dennes præceptive bestemmelser. Havde man ønsket *alene* at henvise til lovens præceptive regler, havde det været nærliggende at nævne dette.

I *1980-redegørelsen* anføres det da også i forbindelse med beskrivelsen af (da)gældende ret, at ”...det er lejelovgivningens regler, der *i mangel af modsat aftale* må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt” [min kursivering].⁶⁰ Denne henvisning til lejelovgivningens regler må omfatte de deklaratoriske regler, idet de præceptive regler jo netop ikke kan fraviges ved parternes aftale.

Imidlertid anføres det i *1980-redegørelsens* afsnit 6.5, at andelshaverne bør have krav på at blive boende på ”normale vilkår”.⁶¹ Det fremgår ikke, om *arbejdsgruppen* dermed har ment, at den nye ejer over for de tidligere andelshavere skulle være berettiget til at fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler i *sædvanligt omfang*. For dette resultat taler formålet med § 4, som dette kommer til udtryk i *1980-redegørelsen*, jf. ovenfor i afsnit 2.5.3, idet *arbejdsgruppen* må antages at have været af den opfattelse, at andelshaverne burde stilles på samme måde som andre lejere.

⁵⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 33 og Träff & Juul-Nyholm s. 96. Neville s. 103 er mere uklar.

⁵⁹ 1980-redegørelsen s. 170 og 173, henholdsvis FT 1980/81, tillæg A, sp. 211.

⁶⁰ 1980-redegørelsen s. 170.

⁶¹ Ibid. s. 174.

Det taler til gengæld mod resultatet, at *arbejdsgruppen* i afsnit 6.4, som også vedrører forslaget til nye regler, anvender udtrykket ”de almindelige regler i lejelovgivningen”. *Arbejdsgruppen* kan således ikke antages at have indlagt en forskellig betydning i de to udtryk. Dertil kommer, at ønskede *arbejdsgruppen* en ændring af gældende ret, som dette beskrives på s. 170 i redegørelsen, således at den nye ejer for fremtiden ensidigt skulle være berettiget til at fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler, er det bemærkelsesværdigt, at dette ikke nævnes. Dette havde været nærliggende at gøre, idet man ved at sammenholde redegørelsens s. 170, 3. afsnit med afsnit 6.4 (s. 173 f.) får det indtryk, at *arbejdsgruppen* blot ønsker at kodificere deres egen opfattelse af gældende ret.

Endvidere må det forhold, at bemærkningerne til lovforslaget alene henviser til ”reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning” og dermed ikke anvender udtryk som ”normalt” eller ”sædvanligt” have en vis betydning, idet disse bemærkninger har en retskildemæssig forrang i forhold til den bagvedliggende redegørelse.

Herudover skal det nævnes, at det ikke forekommer sandsynligt, at *arbejdsgruppen* har ønsket en retsstilling, hvorefter den nye ejer kan fravige de deklaratoriske regler i lejelovgivningen i det omfang, der er *normalt*, uden på nogen måde at angive, hvad der skal forstås herved. Det er således uklart, om *normalt* skal forstås som det til enhver tid normale, ligesom det ikke angives, om der menes det normale i den pågældende ejendom,⁶² det normale i det pågældende område, eller det normale for den pågældende type lejlighed, når der henses til størrelse, kvalitet osv.

Endeligt skal det bemærkes, at det er et helt grundlæggende princip i den almindelige obligationsret, at vilkårene i en aftale mellem to parter ikke kan fastlægges ensidigt af den ene part. Havde *arbejdsgruppen* og Folketinget ønsket en fravigelse af dette princip – endda på et område hvor der er taget højde for den situation, at intet er aftalt, jf. LL § 4, stk. 3 – ville det have været oplagt at nævne eller i det mindste antyde dette i forarbejderne. Uanset at lejelovgivningen i høj grad har til formål at beskytte lejeren, som den svage part, hviler lovgivningen på en forudsætning om, at udlejer og lejer indgår en aftale om vilkårene for lejeforholdet, der i hvert fald i nogen grad afspejler et kompromis mellem parternes modstridende interesser.

Det er på denne baggrund mest nærliggende at forstå forarbejderne således, at ønsker den nye ejer at fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler, kræver dette en *aftale* med de tidligere andelshavere, jf. LL § 4, stk. 3.

2.5.5.2. Den juridiske litteratur

I den juridiske litteratur – der ikke behandler problemstillingen i dybden – forekommer flertallet af forfattere at være af den opfattelse, at de tidligere andelshavere i kraft af ABL § 4 alene opnår ret til at blive boende som lejere, og at den nye ejer derfor frit kan bestemme vilkårene for lejeforholdet, i det omfang lejelovgivningens ufravigelige regler ikke er til hinder herfor.

Träff & Juul-Nyholm hævder således, at andelshavernes ret efter ABL § 4 ”vel nok må betragtes som en option på markedsvilkår”, hvorfor den nye ejer inden for rammerne af lejelovgivningen kan fastsætte vilkårene for de tidligere andelshaveres lejeforhold.⁶³

⁶² Nogle andelsboligforeninger har mange lejere, hvorfor det vil kunne udledes, hvad der er normalt for lejerne i ejendommen.

⁶³ *Träff & Juul-Nyholm* s. 96.

Witte anfører, at de "[e]neste begrænsninger, som udlejer rent lejeretligt efter den pågældende afgørelse [GD 1989/20 Ø] må være underlagt, er, at udlejer ikke kan lave de nye lejeaftaler tidsbegrænsede efter LL § 80, og at udlejer skal respektere reglen om 'mere byrdefulde vilkår' i Boligreguleringslovens § 5, stk. 8...". At den nye ejer ikke helt frit kan fastsætte vilkårene, begrundes med, at retten efter ABL § 4, stk. 1, i så fald kunne gøres illusorisk.⁶⁴

Det er korrekt, at havde den nye ejer adgang til at fravige det deklaratoriske udgangspunkt om, at et lejeforhold er tidsbegrænset,⁶⁵ ville de tidligere andelshaveres beskyttelse efter ABL § 4 ikke være meget værd.

BRL § 5, stk. 8, må derimod efter sin karakter anses for præceptiv.⁶⁶ Det er derfor korrekt, at bestemmelsen – ligesom det er tilfældet med alle øvrige ufravigelige regler i lejelovgivningen – skal respekteres, uanset om den nye ejer antages at været berettiget til ensidigt at fastsætte lejemålets vilkår. Det forekommer ikke helt klart, hvorfor forfatteren vælger at nævne netop BRL § 5, stk. 8, og ikke andre ufravigelige bestemmelser.

De nævnte forfattere indleder ikke en diskussion af fortolkningen af forarbejderne til ABL § 4, og forfatterne synes således mere eller mindre ukritisk at lægge præmisserne og resultatet i GD 1989/20 Ø til grund for deres synspunkt. Som påpeget i afsnit 2.5.5.1 er det langt fra oplagt, at forarbejderne skal fortolkes som sket i praksis.

Neville må derimod antages at hælde mest til det modsatte resultat; at de deklaratoriske regler i lejelovgivningen finder anvendelse, medmindre andet *aftales*. Således hævder hun, at andelshaverne med ABL § 4, stk. 1, har samme retsstilling, som lejere i udlejningsejendomme har efter LL § 7. Efter LL § 7 er lejers rettigheder efter LL beskyttet mod enhver, og omfattet heraf er såvel deklaratoriske som præceptive regler. Endvidere anfører Neville, at "lejelovens almindelige bestemmelse[r] finder anvendelse ved fastsættelse af de vilkår, på hvilke den pågældende andelshaver nu kan blive lejer...", og at "[d]et er også lejelovens regler, *der i mangel af modsat aftale*, må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt..." [min kursivering].⁶⁷

Trangeled udtaler alene, at de tidligere andelshavere har "fortsat brugsret som lejere på de vilkår, som er fastsat i den gældende lejelovgivning...", og forfatteren synes derfor ikke at tage nærmere stilling til spørgsmålet.⁶⁸

2.5.6. Delkonklusion

2.5.6.1. Retstillingen ifølge praksis og teori

På baggrund af vurderingen af praksis i afsnit 2.5.4.3, må det konkluderes, at opfattelsen formentligt er den, at ABL § 4, stk. 1, kun sikrer de tidligere andelshavere mod at blive opsagt, mens den nye ejer i øvrigt ensidigt kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet. Den nye ejers beføjelser i denne henseende begrænses alene af lejelovgivningens

⁶⁴ Dürr m.fl. s. 33.

⁶⁵ Grubbe & Edlund anfører på s. 376, at "en aftale kun [er] tidsbestemt, såfremt en fortolkning af aftalen leder til dette resultat."

⁶⁶ Jf. U.1991.616 Ø.

⁶⁷ Neville s. 103. Det skal dog bemærkes, at Neville samme sted udtaler, at "§ 4, stk. 1 giver *alene* andelshaveren ret til at blive boende som lejer" [min kursivering], og i øvrigt tiltræder hun resultatet i GD 1989/20 Ø. Forfatterens opfattelse fremstår således ikke helt utvetydig.

⁶⁸ Trangeled s. 126 ff.

præceptive regler og AFTL's ugyldighedsregler samt formentligt af, at andelshaverens beskyttelse efter ABL § 4 ikke må gøres illusorisk. I den juridiske teori støtter *Träff & Juul-Nyholm* og *Witte* op om denne anskuelse, jf. afsnit 2.5.5.2.

Forarbejderne til ABL § 4 må derimod forstås sådan, at ønsker den nye ejer i forhold til de tidligere andelshavere at fravige en eller flere af LL's deklaratoriske bestemmelser, kræver dette de tidligere andelshaveres accept. Praksis og opfattelsen hos flertallet i den juridiske teori forekommer således ikke at være i overensstemmelse med forarbejderne. Det kan derfor ikke udelukkes, at domstolene i fremtidige sager vil underkende den nye ejers ensidige fravigelse af lejelovgivningens deklaratoriske regler.

2.5.6.2. "Sædvanlige" vilkår

Når *resultatet* i GD 1989/20 Ø og "Bartholinsgade 13" tages i betragtning, er det nærliggende at overveje, om dommerne henholdsvis nævnsmedlemmerne har været af den opfattelse, at den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet i det omfang, dette er *sædvanligt*. Som nævnt i afsnit 2.5.3.1 må det således anses for helt sædvanligt, at det mellem "almindelige" lejere og udlejere aftales, at der skal betales depositum - typisk svarende til tre måneders leje.⁶⁹ Endvidere må det antages at være sædvanligt, at der ved aftaleindgåelsen aftales en leje, der svarer til minimum det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2 - uanset at der principielt består aftalefrihed⁷⁰ - eller en leje, der svarer til den omkostningsbestemte leje tillagt forhøjelse for forbedringer, jf. BRL § 5, stk. 1.

En retsstilling, hvorefter den nye ejer af ejendommen ensidigt kan fastsætte vilkårene og herved fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler i *sædvanligt* omfang, ville stemme overens med formålet med ABL § 4, stk. 1, som er at beskytte de tidligere andelshavere ved at sidestille dem med andre lejere.⁷¹ Desuden åbner *arbejdsgruppen* op for en sådan forståelse ved at anføre, at "...andelshavere ... har krav på at forblive lejere i ejendommen på *normale vilkår*..." [min kursivering].⁷² Endeligt vil også rimelighedsbetragtninger kunne anføres til støtte for denne løsning, da hverken de tidligere andelshavere eller den nye ejer hermed stilles dårligere, end hvad der må antages at have været tilfældet, såfremt lejemålet ikke forudgående havde været en andelsbolig, hvori andelshaveren boede.

Imidlertid henvises der ikke i afgørelsernes *præmisser* til sådanne betragtninger om, hvad der er sædvanligt i lejeforhold. I "Bartholinsgade 13" udtales det f.eks., at fordelingen af vedligeholdelsespligten følger af LL § 19, hvilket ikke kan siges at være den sædvanlige ordning. Har dommerne henholdsvis nævnsmedlemmerne, for så vidt angår depositum, forudbetalt leje og lejefastsættelsen, således haft i tankerne, hvad der kan anses for sædvanligt, kommer dette i hvert fald ikke til udtryk i præmisserne. Det er også tvivlsomt, om forarbejdernes kan fortolkes på denne måde, jf. afsnit 2.5.5.1.

⁶⁹ I GD 1989/20 Ø godkendtes et depositum svarende til gennemsnitligt 3,10 måneders leje. I resuméet af dommen i Fagligt Nyt 10/1989 s. 87 anføres det da også, at udlejer kunne stille krav om *sædvanligt* depositum. I "Bartholinsgade 13" blev der godkendt et depositum svarende til 3 måneders leje.

⁷⁰ Jf. Grubbe & Edlund s. 180.

⁷¹ Jf. 1980-redegørelsen s. 173.

⁷² Ibid. s. 174.

2.5.7. Aftalelovens § 36

Retsstillingen, som den er beskrevet ovenfor i afsnit 2.5.6.1, medfører en risiko for, at den nye ejer fastsætter vilkårene på en måde, der i høj grad afspejler hans egne interesser på bekostning af de tidligere andelshaveres. Det må derfor overvejes, i hvilket omfang AFTL § 36 – efter hvilken domstolene kan tilsidesætte eller ændre vilkårene, ”hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde” at gøre vilkårene gældende – kan antages at finde anvendelse.

Hensigten med AFTL § 36 er at beskytte forbrugere og andre mod, at den ene part i aftaleforholdet misbruger sin overlegne stilling, og det følger udtrykkeligt af AFTL § 36, stk. 2, at forholdene ved aftalens tilblivelse har betydning for vurderingen af aftalens rimelighed.⁷³

I vurderingen af aftalens rimelighed indgår det desuden som et moment, om vilkårene er sædvanlige i den pågældende branche, jf. U.1991.4/3 H. Endvidere lægges der vægt på, om vilkåret er udtryk for en fravigelse af den stærke parts egen praksis.⁷⁴ Det må derfor forventes, at domstolene er villige til efter omstændighederne at tilsidesætte eller ændre de vilkår, som den nye ejer ensidigt har fastsat over for de tidligere andelshavere, såfremt vilkårene fraviger den sædvanlige praksis på lejeområdet og/eller den nye ejers eventuelle egen *praksis*.⁷⁵

Herudover vil det også spille ind i rimelighedsvurderingen, om vilkårene tangerer en omgåelse af lovens beskyttelsesformål. Medfører vilkårene i en lejekontrakt mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere efter en helhedsbedømmelse, at ABL § 4, stk. 1, ikke beskytter de tidligere andelshavere i det omfang, det har været hensigten med bestemmelsen, kan domstolene således tilsidesætte eller ændre et eller flere vilkår.⁷⁶

På baggrund af AFTL § 36's anvendelsesområde og formål må det derfor antages, at bestemmelsen kan få en vis betydning i forhold til aftaler mellem den nye ejer og tidligere andelshavere, der bliver boende i ejendommen, jf. ABL § 4, stk. 1.⁷⁷ Således må det forventes, at den nye ejer, der, som den stærke part, ensidigt påtvinger de tidligere andelshavere byrdefulde vilkår, der strider mod almindelig praksis og/eller – måske endnu mere relevant – den nye ejers egen praksis, vil blive ramt af AFTL § 36.⁷⁸

Aftalen kan naturligvis også tilsidesættes, såfremt den rammes af en eller flere af de øvrige ugyldighedsregler i AFTL kap. III og IV, eller hvis den nye ejers formål med et eller flere vilkår utvivlsomt er at omgå beskyttelsesreglen i ABL § 4, stk. 1, f.eks. ved at fastsætte meget byrdefulde vilkår med den hensigt, at andelshaverne ”frivilligt” frflytter lejligheden.⁷⁹

⁷³ Jf. Lyng Andersen & Palle Bo Madsen s. 207 ff.

⁷⁴ Ibid. s. 216 ff.

⁷⁵ Det bemærkes, at AFTL § 38 c medfører en yderligere beskyttelse af de tidligere andelshavere, idet retsvirkningerne i § 36 også gælder for forbrugere, hvis aftalen strider imod ”hæderlig forretningsskik” og bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og pligter.

⁷⁶ Lyng Andersen & Palle Bo Madsen s. 220.

⁷⁷ Jf. Dürr m.fl. s. 34, hvor det i forbindelse med fastsættelsen af lejen for lejemål, som er omfattet af markedslejerreglerne, anføres, at § 36 formentligt i højere grad vil finde anvendelse, hvor lejeren er blevet lejer i medfør af ABL § 4, stk. 1.

⁷⁸ Sml. U.2006.1899 V, hvor et vilkår om 1 års uopsigeligthed ikke var drøftet mellem parterne. Da vilkåret heller ikke var særligt fremhævet, fandtes det ugyldigt efter LL § 5, stk. 1, men samme resultat kunne være nået efter AFTL § 36, jf. Karnov 2011 (særtryk) s. 11 f., n. 39.

⁷⁹ Jf. Lyng Andersen & Palle Bo Madsen s. 244 ff., hvor det under behandlingen af Danske Lov 5-1-2 anføres, at aftaler efter omstændighederne kan tilsidesættes som ugyldige, såfremt formålet med aftalen er at omgå loven.

3. Udvalgte problemstillinger

I det følgende behandles og diskuteres udvalgte lejeretlige problemstillinger i forholdet mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer af ejendommen. Baggrunden er den retsstilling, der er beskrevet ovenfor i afsnit 2.5.6.1, hvorefter den nye ejer formentligt er berettiget til ensidigt at fastsætte vilkårene for det nyetablerede lejeforhold – alene begrænset af lejelovgivningens præceptive regler, AFTL § 36 og af det forhold, at de tidligere andelshaveres ret efter ABL § 4, stk. 1, ikke må gøres illusorisk.

I afsnit 3.1 behandles reglerne om lejefastsættelsen i relation til de tidligere andelshavere. I afsnit 3.1.4-6 diskuteres de tidligere andelshaveres muligheder for at indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævn og boligret og samtidigt behandles AFTL § 36 i relation til lejefastsættelsen, ligesom konsekvenserne af at de tidligere andelshavere undlader at betale (den fulde) leje belyses. I afsnit 3.2 redegøres der for reglerne om forbedringer, for så vidt angår ”almindelige” lejeforhold, mens disse regler i afsnit 3.3 analyseres og diskuteres i relation til de tidligere andelshaveres individuelle forbedringer. Endeligt behandles reglen i BRL § 5, stk. 2, i afsnit 3.4 og reglerne om de såkaldte markedslejemål i afsnit 3.5.

3.1. Lejefastsættelse og lejeregulering

3.1.1. Kort om lejelovgivningens regler om lejefastsættelsen og -reguleringen

Reglerne om det lejedes værdi i LL kap. VIII er de almindelige regler om lejeregulering og gælder for al leje af hus eller husrum, jf. LL § 1, stk. 1, som ikke er omfattet af reglerne i ELL, Almenlejeloven, BRL kap. II-V eller andre undtagelser som f.eks. LL § 53, stk. 3-5.⁸⁰ Det følger af LL § 2, stk. 1, at reglerne uden for Lejeloven er udtryk for *lex specialis* i det omfang, de fraviger eller supplerer LL's regler.

I dag finder BRL's regler om lejefastsættelse og -regulering i kap. II-V anvendelse i de fleste kommuner, jf. BRL § 1,⁸¹ og disse omtales derfor ofte som *regulerede kommuner*. BRL indeholder imidlertid undtagelser, der medfører, at visse lejemål i de regulerede kommuner alligevel ikke reguleres – eller ikke reguleres fuldt ud – af reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. f.eks. BRL § 5, stk. 2, og BRL § 15 a, stk. 1-3.

3.1.2. Ad begyndelseslejen og lejereguleringen i lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi

Udgangspunktet ved indgåelse af lejeforhold, der er omfattet af reglerne om det lejedes værdi, er, at udlejer og lejer frit kan aftale lejens størrelse, da LL ikke regulerer begyndelseslejen.⁸²

Er intet herom aftalt, følger det af LL § 4, stk. 4, at lejen udgør det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2.⁸³ Reglen skal forstås såle-

⁸⁰ Jf. Grubbe & Edlund s. 43 ff.

⁸¹ Det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse, hvorvidt BRL kap. II-V skal finde anvendelse i kommunen, jf. BRL § 1.

⁸² Jf. Grubbe & Edlund s. 180.

des, at lejen, når denne ikke er aftalt, skal fastsættes i overensstemmelse med de regler i lejelovgivningen, der gælder for det pågældende lejemål.⁸⁴ F.eks. vil lejen i et lejemål, der er omfattet af BRL kap. II-IV, i mangel af aftale herom, som udgangspunkt skulle fastsættes til den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 5, stk. 1.

I Norge er det i relation til de tidligere andelshaveres retstilling direkte fastslået i Borettslagslovens § 5-25, 2. pkt., at lejen, i mangel af anden aftale, fastsættes til *gjengs leige*, jf. Husleielovens § 4-3.⁸⁵ I Sverige er ordningen derimod den, at "tiltræder"⁸⁶ de tidligere andelshavere deres lejligheder, kan den nye ejer, indtil "lejedomstolen" har fastslået brugsværdien for det pågældende lejemål, opkræve en leje, der svarer til den til andelsboligforeningen betalte boligafgift.⁸⁷

I Danmark kan den nye ejer formentligt, som antaget i afsnit 2.5.6.1, ensidigt fastsætte vilkårene for de tidligere andelshaveres lejemål, og den nye ejer kan derfor som udgangspunkt frit fastsætte begyndelseslejen i lejemål omfattet af det lejedes værdi.⁸⁸ Dette udgangspunkt begrænses principielt alene af AFTL § 36.

I realiteten begrænses udgangspunktet imidlertid også af reglerne for ændring af lejevilkår i LL kap. VIII. Af LL § 49, stk. 1, følger det således, at fastsætter den nye ejer over for de tidligere andelshavere en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, kan de tidligere andelshavere kræve lejen nedsat til netop det lejedes værdi. Accepterer den nye ejer ikke dette, må de tidligere andelshavere, mod betaling af et gebyr på 136 kr., jf. BRL § 39, stk. 1, indbringe sagen for huslejenævnet, jf. LL § 49, stk. 4, jf. § 106, nr. 1.⁸⁹

Den nye ejer af ejendommen kan således frit fastsætte lejen, men må forvente at denne vil blive nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

3.1.3. Ad begyndelseslejen og lejereguleringen i regulerede lejemål⁹⁰

I regulerede lejemål aftaler udlejer og lejer ved lejeforholdets indgåelse lejens størrelse.⁹¹ Denne aftalefrihed er imidlertid, for så vidt angår lejemål, som ikke er gennemgribende forbedrede, jf. BRL § 5, stk. 2, i høj grad begrænset af BRL § 5, stk. 1, som er præceptiv.⁹² Ejendommens lejeindtægter kan herefter ikke fastsættes til et beløb, der overstiger ejendommens rimelige og nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, tillagt et beregnet afkast, jf. § 9. Ejendommens samlede leje fordeles mellem beboelse og erhverv efter BRL § 10 og imellem lejerne indbyrdes efter BRL § 11.⁹³ Er et lejemål forbedret, kan udlejer lægge et forbedringstillæg til den omkostningsbestemte leje. Den nye ejer

⁸³ Af LL § 47, stk. 2, følger det, at niveauet for det lejedes værdi findes ved at foretage "en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand."

⁸⁴ Jf. Karnov 2011 (særtryk) s. 11 n. 25 og Dürr m.fl. s. 40.

⁸⁵ "Gjengs leige" kan sammenlignes med det lejedes værdi.

⁸⁶ "Tiltrædelsen" sker i praksis sker ved, at andelshaveren bebor lejligheden, jf. Ugglas m.fl. s. 140.

⁸⁷ Jf. Bostadsrättslagen kap. 4 § 9. Se også Ugglas m.fl. s. 138 ff.

⁸⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 33 f. og Träff & Juul-Nyholm s. 96.

⁸⁹ Indbringelsen skal ske inden et år efter, at lejen første gang betales, jf. LL § 49, stk. 4.

⁹⁰ Udtrykket anvendes i det følgende om lejemål, hvor de almindelige regler om omkostningsbestemt leje, jf. BRL kap. II-IV, finder anvendelse.

⁹¹ I Krag Jespersen 1 s. 98 anføres det, at uanset at det af BRL § 5, stk. 1, fremgår, at lejen ikke må "fastsættes til et beløb...", kan udlejer ikke ved lejemålets indgåelse ensidigt fastsætte lejen.

⁹² Jf. Dons & Bang s. 18 f.

⁹³ Ibid. s. 41.

af andelsboligforeningens ejendom, vil derfor ved fastsættelsen af lejens størrelse i forhold til de tidligere andelshavere være begrænset af reglen i BRL § 5, stk. 1.

Reglen i BRL § 5, stk. 8, om ”mere byrdefulde vilkår” medfører formentligt ikke, at den nye ejer ikke kan fastsætte en højere leje for de tidligere andelshavere end den, der måtte gælde for eventuelle ”almindelige” lejere i ejendommen. Det følger således af GD 2009/04 B, at der ved genudlejning kan aftales en leje, der er højere end den, andre lejere i ejendommen betaler, såfremt den aftalte leje er korrekt beregnet, jf. BRL § 5, stk. 1. Det kommer derfor ikke ved lejefastsættelsen den nye ejer til skade i forholdet til de tidligere andelshavere, at andelsboligforeningen, uanset at den var berettiget hertil, måtte have undladt at varsle lejeforhøjelse over for lejerne efter BRL § 7.⁹⁴ Endvidere kan der muligvis argumenteres for, at BRL § 5, stk. 8, vedrører de vilkår, der aftales ved lejeaftalens indgåelse, hvorfor reglen ikke finder anvendelse i relation til de tidligere andelshavere, som aldrig har indgået nogen aftale.

De tidligere andelshaveres mulighed for at protestere over lejens størrelse fremgår af BRL § 15, stk. 1, efter hvilken lejere kan anmode huslejenævnet om at afgøre, om udlejer kræver en højere leje end den tilladte. BRL §§ 12 og 13 angår lejers indsigelsesadgang, hvor udlejer kræver lejeforhøjelse efter BRL § 7, og bestemmelserne er derfor ikke relevante i forhold den nye ejers fastsættelse af begyndelseslejen.

3.1.4. De tidligere andelshaveres indbringelse af lejens størrelse for huslejenævn og boligret

I uregulerede lejemål kan de tidligere andelshavere i medfør af LL § 49, stk. 1, kræve lejen nedsat, såfremt denne væsentligt overstiger det lejedes værdi, og indvilliger den nye ejer ikke i dette, kan spørgsmålet indbringes for huslejenævnet, jf. LL § 106, nr. 1, jf. LL § 49, stk. 4. Under sagens behandling skal de tidligere andelshavere betale den af den nye ejer opkrævede leje.⁹⁵

Ved domstolene er udgangspunktet, at bevisbyrden påhviler den part, der kræver en ændring af status quo. Huslejenævnet er imidlertid et forvaltningsorgan, som modsat domstolene er underlagt officialprincippet, jf. BRL § 40, stk. 2. Ansvar for sagens oplysning påhviler derfor nævnet, der agerer på baggrund af den ofte omfattende viden om de lokale lejeforhold i kommunen, som det gennem sin praksis har oparbejdet. Parternes indlæg, herunder fremlæggelsen af sammenligningslejemål, har således som udgangspunkt ikke afgørende betydning for sagens udfald, og den lejer, som indbringer spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet, og ellers under sagens verseren forholder sig passiv, kan derfor gives medhold.⁹⁶

Er lejeforholdet omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, findes hjemlen for indbringelse for huslejenævnet i BRL § 15, stk. 1. Nævnet vil under sagen anmode den nye ejer om at fremlægge dokumentation for ejendommens driftsudgifter på aftale-

⁹⁴ Jf. Dürr m.fl. s. 49 f. Cfr. Grubbe & Edlund s. 185 og Dons & Bang s. 51, der dog begge er udgivet før GD 2009/04 B.

⁹⁵ Jf. Grubbe & Edlund s. 229.

⁹⁶ Jf. Juul-Sandberg s. 258 og Grubbe & Edlund s. 207 ff. Lejer vil dog på opfordring fra huslejenævnet være forpligtet til at kommentere udlejers bemærkninger, idet lejer i modsat fald risikerer, at dennes tavshed fortolkes til gunst for udlejer, jf. BRL § 42, stk. 2. Endvidere vil den lejer, der ikke fremlægger de dokumenter, som huslejenævnet udbeder sig, kunne afskæres fra at fremlægge dokumenterne i boligretten, hvis sagen indbringes herfor, jf. U.2009.2465 H.

tidspunktet, jf. BRL § 40, stk. 2, hvorefter nævnet vil afklare det formelle grundlag for lejefastsættelsen samt kontrollere de enkelte budgetposter.⁹⁷

Får de tidligere andelshavere helt eller delvist medhold ved huslejenævnet, kan den nye ejer vælge at indbringe spørgsmålet for boligretten, jf. BRL § 43, stk. 1. Indbringelsen har som den klare hovedregel ikke opsættende virkning, hvorfor den nye ejer, indtil boligretten afsiger dom, alene kan kræve den leje, som huslejenævnet har fastsat.⁹⁸ Under sagens behandling ved boligretten vil det imidlertid være de tidligere andelshavere, der har bevisbyrden for, at den "aftalte" leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.⁹⁹ Det samme gælder principielt i regulerede lejemål, for så vidt angår bevisbyrden for, at lejen overstiger den omkostningsbestemte leje.¹⁰⁰ Boligretten skal i kraft af forhandlingsprincippet alene tage hensyn til de af parterne fremlagte oplysninger.

Huslejenævnet vil som nævnt ofte afgøre en sag vedrørende det lejedes værdi alene på baggrund af dets almindelige kendskab til lejeniveauet, og nævnet vil derfor ikke kunne henvise til nogen konkrete sammenligningslejemål i en eventuel redegørelse til boligretten, jf. BRL § 43, stk. 4. I så fald vil boligretten ændre huslejenævnets afgørelse, medmindre de tidligere andelshavere er i stand til at bevise, at den "aftalte" leje er væsentligt højere end det lejedes værdi.¹⁰¹

I sager vedrørende den omkostningsbestemte leje, vil bevisbyrden i boligretten som nævnt principielt påhvile de tidligere andelshavere. Imidlertid er det den nye ejer, der er i besiddelse af dokumentationen for de udgifter, der indgår i beregningsgrundlaget for det omkostningsbestemte budget. De tidligere andelshavere vil derfor kunne anmode retten om at pålægge den nye ejer at fremlægge denne dokumentation, jf. RPL § 298. Efterkommer den nye ejer ikke rettens anmodning, kan det få processuel skadevirkning, jf. RPL § 298, stk. 2, jf. § 344, stk. 2.¹⁰² I realiteten er det derfor ikke helt korrekt at sige, at lejer har bevisbyrden i boligretssager vedrørende den omkostningsbestemte leje.

3.1.5. Aftalelovens § 36's betydning i relation til lejefastsættelsen i lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi

Fastsætter den nye ejer af andelsboligforeningens ejendom lejen højere, men ikke væsentligt højere, end det lejedes værdi, er LL § 49, stk. 1, ikke anvendelig, og det må derfor overvejes, om AFTL § 36 kan komme til at spille en rolle i dette tilfælde. Hensigten med bestemmelsen er jo bl.a. at sanktionere den ene parts misbrug af sin stærkere stilling i et aftaleforhold, og kan den nye ejer frit fastsætte vilkårene, må det som nævnt i afsnit 2.5.3.1 antages, at tidligere andelshavere, der ønsker at forblive boende i deres hjem, alt andet lige står i en svagere forhandlingsposition end "almindelige" boligsøgende.

⁹⁷ Jf. Dons & Bang s. 42 og 315 f.

⁹⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 1103 f., der henviser til GD 2008/66 Ø som et særligt tilfælde, hvor indbringelsen fik opsættende virkning. Se også Dons & Bang s. 315, som begrundes synspunktet med en modsætningslutning fra BRL § 42, stk. 6.

⁹⁹ Jf. Juul-Sandberg s. 281 ff.

¹⁰⁰ Jf. Dons & Bang s. 42.

¹⁰¹ Jf. Grubbe & Edlund s. 207 ff.

¹⁰² Jf. Dons & Bang s. 42.

Alligevel må det vel være tvivlsomt, om det forhold, at den nye ejer fastsætter en leje, der ”uvæsentligt” overstiger det lejedes værdi, isoleret set kan begrunde, at domstolene nedsætter lejen i medfør af AFTL § 36, idet det må antages, at lejer og udlejer også i ”almindelige” lejeforhold ofte aftaler en leje, der er ”uvæsentligt” højere end det lejedes værdi. Anderledes vil det muligvis se ud, såfremt det kan påvises, at den nye ejer ikke blot har fastsat en leje, der overstiger det lejedes værdi, men også, at dette er udtryk for en klar fravigelse af den nye ejers egen praksis, idet dette efter omstændighederne kan signalere, at den nye ejer har udnyttet og eventuelt misbrugt, at de tidligere andelshavere står i en svagere position end andre boligsøgende.

3.1.6. De tidligere andelshaveres betalingsmisligholdelse

Uanset med hvilken begrundelse de tidligere andelshavere har ret til at få lejen nedsat, er det byrdefuldt, at den fulde leje som udgangspunkt skal betales, indtil huslejenævnet træffer afgørelse.¹⁰³ Undlader de tidligere andelshavere at betale, kan den nye ejer ophæve lejeforholdet, jf. LL § 93, stk. 1, litra a, og fogedretten vil som udgangspunkt ikke ved en efterfølgende anmodning om udsættelse, jf. RPL § 596, stk. 1, tage stilling til lovligheden af lejens størrelse.

Er den aftalte leje imidlertid meget høj, vil fogedretten i ”almindelige” lejeforhold efter omstændighederne nægte at fremme anmodningen om udsættelse, jf. RPL § 597, stk. 1, idet der således kan være tvivl om berettigelsen af udlejers krav, jf. også U.2000.905 H, hvor det i præmisserne udtales, at ”[s]om udgangspunkt må alle pengeforpligtelser, som i medfør af [...] lejeaftalen påhviler lejeren [...] anses for omfattet af udtrykket »anden pligtig pengeydelse« *under forudsætning af, at der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen.*” [min kursivering].¹⁰⁴ Tilsvarende må fogedretten antages at være tilbageholdende med at fremme udsættelsen, såfremt der er tvivl om, hvorvidt udlejers krav er ugyldigt efter AFTL § 36.¹⁰⁵

Det må formodes, at den nye ejer alt andet lige har mulighed for at fastsætte de tidligere andelshaveres leje højere end ”almindelige” lejerens, idet de tidligere andelshavere, som nævnt i afsnit 2.5.3.1, befinder sig en dårligere forhandlingsposition. Det må derfor antages, at fogedretten i forhold til udsættelse af tidligere andelshavere vil være særligt opmærksom på spørgsmålet om lejens størrelse - og dermed mere tilbageholdende med at fremme udsættelsen.

En sådan tilbageholdenhed vil være i overensstemmelse med de hensyn, der ligger til grund for LL § 48, stk. 4, 1. pkt., og BRL § 14, stk. 3, 1. pkt. Med disse regler har lovgiver afbødet virkningerne af, at udlejer under visse betingelser er berettiget til ensidigt at forhøje lejen i et løbende lejeforhold, jf. LL § 47, stk. 1, og BRL § 7, stk. 1, idet det ville være særdeles byrdefuldt for lejer, om en uforholdsmæssigt stor lejeforhøjelse kunne opkræves i dens fulde omfang.¹⁰⁶

¹⁰³ Ved huslejenævnet i Aarhus er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ca. 8 måneder, jf. <http://www.aarhus.dk/da/borger/bolig-og-byggeri/Bolig--og-andelsforeninger/Huslejenaevn/Det-generelle-sagsforloeb.aspx> d. 19. januar 2012 [udskrift kan rekvireres hos mig].

¹⁰⁴ Jf. Grubbe & Edlund s. 296 f. Se også Dürr m.fl. s. 1106 f., hvor det anføres, at gør under en udsættelsessag indsigelse mod lejens størrelse, kan udlejer være nødt til at dokumentere, at den opkrævede leje er berettiget.

¹⁰⁵ En ugyldig aftale ikke kan ophæves, jf. Husen & Flygare s. 161 og 185.

¹⁰⁶ Jf. Grubbe & Edlund s. 225.

Uanset at fogedretten således formentligt vil være tilbageholdende med at imødekomme den nye ejers anmodning om udsættelse, vil det sjældent kunne anbefales de tidligere andelshavere at undlade at betale den fulde leje, idet de herved påtager sig en væsentlig standpunktsrisiko, hvor konsekvensen kan blive, at de udsættes af deres bolig. Medmindre den nye ejer af ejendommen opkræver en leje, der åbenbart er alt for høj, er de tidligere andelshavere således reelt nødsaget til at betale den nye ejer den fulde leje, indtil der foreligger en huslejenævnsafgørelse om spørgsmålet.

3.1.7. Delkonklusion

Det kan på baggrund af ovenstående konkluderes, at de tidligere andelshavere har en ufordelagtig retstilling, hvor den nye ejer af ejendommen fastsætter lejen væsentligt højere end det lejedes værdi eller højere end den korrekt beregnede omkostningsbestemte leje, idet de tidligere andelshavere – såfremt de ønsker at blive boende i ejendommen – reelt er nødsaget til at betale den for høje leje, indtil en huslejenævnsafgørelse foreligger. Dertil kommer, at bevisbyrden i boligretten, såfremt huslejenævnsafgørelsen indbringes herfor, påhviler de tidligere andelshavere, hvilket forekommer særligt byrdefuldt i lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi.

3.2. Forbedringstillæg¹⁰⁷

3.2.1. Generelle betragtninger

Der vil fra tid til anden være behov for og ønske om at udføre arbejde på andelsboligforeningens ejendom og/eller i de enkelte lejligheder. Dette arbejde kan opdeles i henholdsvis vedligeholdelse og forbedringer. I såvel lejeretlig som andelsboligretlig forstand er udgangspunktet, at vedligeholdelse omfatter arbejde, der tjener til opretholdelse af ejendommens eller lejlighedens stand, mens forbedringer er udtryk for arbejde, der øger brugsværdien af ejendommen eller lejligheden.¹⁰⁸

I andelsboligretten sondres der mellem forbedringer og andet mere løst inventar, jf. ABL § 5, stk. 11 og 12, og § 6, stk. 1.¹⁰⁹ Det følger af ABL § 5, stk. 12, at overdragelsen af andelen ikke må betinges af, at køber erhverver inventar, medmindre dette er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Sådant tilpasset/installeret inventar er f.eks. indbyggede skabe og hårde hvidevarer, som er indbygget i køkkenelementer. Inventaret udgør således en art forbedring, og overdrages det sammen med andelen, antages prissætningen at skulle ske på samme måde som for forbedringer, jf. stk. 11.¹¹⁰

Da der således ikke ved overdragelsen af andelen ses at være nævneværdig forskel på behandlingen af henholdsvis forbedringer og tilpasset/installeret inventar, og da både forbedringer og inventar, som øger brugsværdien af lejligheden, vil udgøre forbedringer i lejeretlig forstand, jf. LL § 58, vil udtrykket *forbedringer* i det følgende

¹⁰⁷ Udtrykket anvendes i det følgende som samlebetegnelse for alle de tilfælde, hvor udlejer kan medtage værdien af en forbedring i lejen.

¹⁰⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 479 ff. og Neville s. 154.

¹⁰⁹ Se også bilag 4.2 til ABF-håndbogen.

¹¹⁰ Jf. Neville s. 169 og Kallehauge & Blom II s. 247.

blive anvendt i overensstemmelse med den lejeretlige forståelse af begrebet, og dermed omfatte såvel fast indlagte forbedringer som tilpasset/installeret inventar.

Spørgsmålet er herefter, om den nye ejer af ejendommen kan kræve betaling for disse forbedringer af de tidligere andelshavere.

Forbedringer på fast ejendom kan inddeles i *generelle forbedringer*, der vedrører arbejde på selve ejendommen, jf. ABL § 5, stk. 3, og *individuelle forbedringer*, der vedrører arbejde i den enkelte lejlighed, jf. ABL § 5, stk. 1, og stk. 11. I andelsboligforeninger vil de generelle forbedringer almindeligvis udføres på andelsboligforeningens initiativ og for dennes regning, og i det omfang forbedringen øger ejendommens handelsværdi, kan den tillægges foreningens formue, jf. ABL § 5, stk. 3. Modsat er det normalt andelshaveren, som inden for visse grænser bestemmer, om der skal udføres forbedringer i lejligheden og i så fald hvilke.¹¹¹ De individuelle forbedringer bekostes og ejes således af andelshaveren, der ved opgørelsen af prisen for andelen kan medtage anskaffelsesprisen for forbedringen, jf. ABL § 5, stk. 1, og 11.¹¹²

I ”almindelige” lejeforhold kan udlejer – under iagttagelse af reglerne i LL kap. X og, i regulerede kommuner, desuden af reglerne i BRL kap. IV – udføre forbedringer og på denne baggrund kræve lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forbedringens forøgelse af det lejedes værdi, jf. LL § 58, stk. 1, og BRL § 27, stk. 1. Ved genudlejning kan udlejer over for den nye lejer kræve en leje, hvori værdien af forbedringen indgår, idet forbedringen i uregulerede lejemål vil indgå i vurderingen af det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2, mens udlejere af regulerede lejemål kan opkræve et forbedringstillæg, jf. BRL § 5, stk. 1, 2. pkt., som beregnes efter LL § 58.¹¹³ Udlejer kan udi al fremtid opkræve betaling for en fortsat tilstedeværende forbedring, uanset at forbedringen ud fra en regnskabsmæssig betragtning måtte anses for fuldt ud nedskrevet.¹¹⁴

Lejer kan desuden lade forbedringsarbejder udføre i lejligheden, såfremt der er hjemmel hertil enten i LL §§ 29, 62 a eller i en aftale med udlejer. For så vidt angår forbedringer, der er udført i medfør af LL § 62 a, har lejer ret til fra udlejer at modtage en godtgørelse herfor ved fraflytning, jf. LL § 62 a, stk. 1. Godtgørelsens størrelse afhænger af, hvornår lejer flytter, idet værdien af forbedringen efter 2 år nedskrives med 10 % årligt, jf. LL § 62 a, stk. 7. Der er ikke i den juridiske teori enighed om, hvem der har ejendomsretten til forbedringen. Således er *Krag Jespersen*¹¹⁵ og *Flygare*¹¹⁶ af den opfattelse, at ejendomsretten tilfalder udlejer ved arbejdets udførelse, med den konsekvens at lejer ikke kan vælge at foretage retablering ved fraflytning mod at give afkald på sin godtgørelse. Modsat mener *Edlund*,¹¹⁷ *Helms*,¹¹⁸ *Witte*,¹¹⁹ og *Dons & Bang*,¹²⁰ at forbedringen tilhører lejer, som derfor ved fraflytning kan vælge at medtage denne.

I almindelighed kan brugeren af en ejendom fjerne de af ham udførte forbedringer på ejendommen mod at retablere, jf. dansk rets princip om *jus tollendi sine læsione prioris status* og U.1951.284 H. Tilvækstlærens klare udgangspunkt er herefter, at an-

¹¹¹ Jf. Normal- og Standardvedtægternes § 10.

¹¹² Jf. Neville s. 154 ff., Torben Winnerskjold i ABF's Kreds Nyhedsbrev 2001 s. 6 ff. og Festskrift 1996 s. 288 f.

¹¹³ Jf. Dürr m.fl. s. 509 f., Juul-Sandberg s. 107 og Dons & Bang s. 43.

¹¹⁴ Jf. Dons & Bang s. 227 f.

¹¹⁵ Karnov 2011 (særtryk) s. 52, n. 463.

¹¹⁶ Husen & Flygare s. 452.

¹¹⁷ Grubbe & Edlund s. 400 forudsætningsvist.

¹¹⁸ Festskrift 1996 s. 79 f.

¹¹⁹ Dürr m.fl. s. 1023.

¹²⁰ Dons & Bang s. 184 f.

delshaveren/lejereren - medmindre andet er aftalt eller forudsat - kan fjerne de af ham udførte forbedringer, såfremt lejligheden samtidigt bringes i den stand, den var i før forbedringen.¹²¹ Kan forbedringerne derimod ikke fjernes, uden at bygningen lider skade herved, vil lejereren/andelshaveren have mistet sin ejendomsret til de genstande, der udgør forbedringen. Indførelsen af forbedringen i bygningen er i sidstnævnte tilfælde en "retsstiftende kendsgerning", der medfører ejendomsrettens overgang.¹²²

Udføres forbedringen af lejer efter aftale med udlejer, beror ejendomsretten til forbedringen på en fortolkning af aftalen.¹²³ Er aftalen imidlertid helt tavs om spørgsmålet, må lejer kunne medtage forbedringen, jf. LL § 99, stk. 1.¹²⁴ Dette bekræftes af afgørelsen U.1996.843 Ø, hvori landsretten udtalte, at en lejer ved fraflytning kunne overdrage de af ham i lejemålet udførte forbedringer til en ny lejer, idet lejer ikke med udlejer havde aftalt, at værdien af forbedringerne skulle overgå til udlejer.¹²⁵

I samme omfang har lejer ejendomsretten til de installationer, der udføres efter LL § 29, og kan også vælge at fjerne dem igen, jf. LL § 99, stk. 1.

3.2.2. Forbedringer, som udlejer ikke har udført eller bekostet

Har en udlejer erhvervet en ejendom, som tidligere ejere har forbedret, kan udlejer opkræve forbedringstillæg ved genudlejning, idet forbedringerne er en del af den ejendom, som udlejer har erhvervet, jf. forudsætningsvist GD 2007/31 V og TBB.2003.269 Ø. Spørgsmålet er herefter, om udlejer i tilfælde, hvor denne hverken direkte eller indirekte har bekostet forbedringen, alligevel kan betinge sig "ekstra" leje herfor.

3.2.2.1. Den nuværende lejers forbedringer

Forbedringer, som er udført og bekostet af lejereren ifølge aftale med udlejer, skal ikke indgå i vurderingen af det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 1, litra g. Bestemmelsen blev indført på baggrund af en landsretsdom fra 1983,¹²⁶ som brød med det princip, der havde været gældende hidtil; at en lejer, der bekoster forbedringer i det lejede, ikke skal tåle en lejeforhøjelse på denne baggrund. Begrundelsen for princippet,¹²⁷ der således nu er lovfæstet i LL § 47, stk. 1, litra g, synes at være det simple, at det modsatte resultat forekommer oplagt urimeligt.¹²⁸ Heller ikke forbedringer, som lejer har udført i medfør af LL § 62 a, stk. 1, lejers installationer efter LL § 29¹²⁹ og formentligt heller

¹²¹ Jf. Rørdam & Carstensen s. 167 f. og Krag Jespersen 1986 s. 27.

¹²² Formueretlige emner s. 368.

¹²³ LL § 99, stk. 1, kan fraviges ved aftale, jf. LL § 99 a modsætningsvist. Aftales det, at lejerne er berettiget til økonomisk kompensation for forbedringen ved fraflytning, kan forbedringen blive omfattet af TL § 38, hvorefter lejer er afskåret fra at medtage den ved fraflytning, jf. TBB.2004.452 Ø.

¹²⁴ Jf. Iversen og Hedegaard s. 220.

¹²⁵ Der forekommer imidlertid ikke i litteraturen at herske fuldstændig enighed, om en fraflyttende lejer kan overdrage de af ham udførte forbedringer til den indflyttende lejer. Se bekræftende Kallehauge & Blom I s. 224 og afvisende Husen & Flygare s. 514.

¹²⁶ Utrykt VLD af 26. september 1983 (1. afd. Nr. 2657/1981).

¹²⁷ Jf. også Laursen afsnit 7.3.1.9, hvor det anføres, at ELL § 13, stk. 6, nr. 1, udtrykker et princip om, at lejers egne forbedringer ikke skal udløse lejeforhøjelse. I U.2011.1639 fastslog Højesteret, at der ikke foretages afskrivning på lejers varige forbedringer, hvorfor disse i princippet aldrig ville skulle indgå i vurderingen af markedslejen.

¹²⁸ Jf. Festskrift 1996 s. 200 f. Se også Kallehauge & Blom 1984 s. 66 f., hvor forarbejderne til LL § 47, stk. 1, litra g, citeres.

¹²⁹ Jf. Dürr m.fl. s. 186 og Grubbe II s. 60.

ikke forbedringer, som lejer har udført uden tilladelse fra udlejer, kan begrunde en forhøjelse af lejen.¹³⁰

Det samme gælder i regulerede lejemål, idet det af BRL § 7, stk. 1, fremgår, at udlejer alene kan forlange lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter tillagt et afkast - og lejers forbedringer vil ikke have indflydelse på nogen af delene. Der skal endvidere ved fordelingen af lejeforhøjelser efter lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra lejers egne forbedringer, jf. BRL § 10, stk. 2.

Derimod fremgår det ikke klart af BRL, om der skal bortses fra lejers forbedringer, når det skal vurderes, om en lejeforhøjelse vil medføre, at lejen overstiger det lejedes værdi, jf. BRL § 7, stk. 2. I LL findes hjemlen til at undtage lejers forbedringer fra at indgå i vurderingen i LL § 47, stk. 1, litra g, men BRL § 7, stk. 2 henviser alene til LL § 47, stk. 2. BRL § 7, stk. 2 henviser endvidere til BRL § 5, stk. 7, men heri er lejers forbedringer ikke nævnt. På trods heraf antages det i teorien, at lejers forbedringer ikke skal indgå i vurderingen, hvilket begrundes dels med princippet i BRL § 10, stk. 2, dels med henvisningen fra LL § 47, stk. 2 til stk. 1.¹³¹

Hverken i LL eller BRL ses der således at være tilfælde, hvor forbedringer eller installationer, som lejeren har bekostet og har ejendoms- og borttagelsesret til, uden aftale herom, kan medtages i vurderingen af det lejedes værdi eller medføre et tillæg i øvrigt.¹³² Det må på ovennævnte baggrund antages, at LL § 47, stk. 1, litra g, udtrykker et generelt princip.

3.2.2.2. Tidligere lejeres forbedringer

Det fremgår ikke af lejelovgivningen, hvordan en ny lejers retsstilling er i den situation, hvor en tidligere lejer - uden at anvende ordningen i LL § 62 a - har udført forbedringer i det lejede, som fortsat er til stede ved den nye lejers indflytning.¹³³ Kan udlejer indregne forbedringen i det lejedes værdi, jf. LL § 47, eller opkræve et forbedringstillæg, jf. BRL § 5, stk. 1, opnås der herved en gevinst, som ikke er skabt af udlejers investering. Imidlertid er det ikke noget hensyn at tage til den nye lejer, der får gavn af forbedringen og så at sige får, hvad han betaler for. Østre Landsret har da også i GD 2006/79 Ø fastslået, at forbedringer, som var udført af en fremlejetager, tilfaldt udlejer ved dennes ophævelse af lejeaftalen med lejeren (fremlejegiver). Forbedringerne kunne derfor i det nye lejeforhold, hvor den tidligere fremlejetager nu var lejer, tages i betragtning ved fastsættelsen af lejen.¹³⁴ Det samme følger af GD 1988/12 B, hvor boligretten udtalte, at "[d]er findes ikke - uden udtrykkelig hjemmel herfor - ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi at skulle bortses fra den forbedring af lejemålet, der fandt sted ved den tidligere lejers udskiftning af lejlighedens køkken i 1983."

Det må på den baggrund antages, at udlejer ved genudlejning kan kræve betaling for forbedringer, som tidligere lejere har bekostet, såfremt ejendomsretten til forbed-

¹³⁰ Jf. Dons & Bang s. 278 og Grubbe II s. 60. Cfr. Laursen afsnit 7.3.1.9 fsva. erhvervslejemål.

¹³¹ Jf. Dons & Bang s. 254. Se også Dürr m.fl. s. 202 f. og Kallehauge & Blom II s. 59.

¹³² Af ELL § 13, stk. 1, nr. 6, fremgår det ligeledes, at der ved vurderingen af markedislejen skal bortses fra "[f]orbedringer, som lejeren har udført efter egen regning med udlejers tilladelse." Laursen anfører i afsnit 7.3.1.9, at det samme må gælde for forbedringer udført med hjemmel i ELL §§ 37 og 38, idet det der her ligger det samme hensyn til lejer, og idet der ikke foreligger tungtvejende hensyn til udlejer for det modsatte resultat.

¹³³ Jf. Juul-Sandberg s. 107.

¹³⁴ Jf. Festskrift 2011 s. 12.

ringerne er tilfaldet udlejer.¹³⁵ Det samme følger i øvrigt af LL § 62 a, for så vidt angår fuldt nedskrevne forbedringer, jf. stk. 9, 2. pkt.

Det antages, at ejendomsretten til forbedringen overgår til ejeren af ejendommen, såfremt den fraflyttende lejer ikke borttager forbedringen, jf. LL § 99, stk. 1.¹³⁶ Dette ejerskifte støttes ikke på nogen aftale, og hjemlen må i stedet antageligt findes i betragtninger om passivitet eller stiltiende afkald.

Situationen er formentligt den, at lejer ved udførelsen af forbedringen er fuldt ud klar over, at det lejede en dag skal tilbageleveres til ejeren af ejendommen.¹³⁷ Når lejer herefter fraflytter det lejede og efterlader forbedringen uden samtidigt at forbeholde sig retten til denne, må det antages, at lejer stiltiende har givet afkald på ejendomsretten til forbedringen. Går der længere tid, inden lejer gør sin ret til forbedringen gældende, kan synspunktet muligvis endvidere støttes på betragtninger om passivitet.¹³⁸ Begrundelsen er vel især plausibel, hvor der er tale om forbedringer, der ikke let lader sig medtage – f.eks. et køkken – mens synspunktet har mindre vægt, hvor der f.eks. er tale om en af lejer installeret vaskemaskine, som det må formodes, at de fleste lejere ønsker at tage med sig. Situationen for den fraflyttende lejer er herefter som udgangspunkt, at lejer kan vælge at borttage forbedringerne og foretage retablering, jf. LL § 99, stk. 1, eller overlade ejendomsretten til forbedringen til ejeren af ejendommen.

Det kan overvejes, om det, der ovenfor begrundes i et stiltiende afkald eller passivitet, i dag har udviklet sig til en retssædvane. Det må således antages, at det gennem mange år har været det almindelige, at lejer accepterer at miste ejendomsretten til sine forbedringer ved fraflytning, og dette er formentligt sket, fordi udlejer og lejer har forudsat, at man har været henholdsvis berettiget og forpligtet hertil.¹³⁹

3.3. Forbedringer i andelsboligforeninger¹⁴⁰

3.3.1. Generelle forbedringer

Ved købet af en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion betaler køber over budsummen for den del af ejendommen, der ejes af andelsboligforeningen (skyldneren) og dermed altså også som udgangspunkt for de generelle forbedringer, som er udført på ejendommen.¹⁴¹ Dette gælder særligt for de forbedringer, der udgør bestanddele af den faste ejendom, jf. Tinglysningslovens (TL) § 38, idet disse i almindelighed må forventes at være omfattet af købet.

Når det lejedes værdi og den omkostningsbestemte leje skal fastsættes i forhold til de tidligere andelshaveres lejemål, må generelle forbedringer derfor kunne medtages, jf. LL § 47, stk. 2, og BRL § 5, stk. 1, idet andelsboligforeningen har overdraget ejendomsretten hertil til den nye ejer. De tidligere andelshavere kommer således til at betale for forbedringer, som andelsboligforeningen i sin tid udførte, og som andelshaverne indirekte har betalt for via boligafgiften. Synspunktet bekræftes af ankenævnets udta-

¹³⁵ Se også Kallehauge & Blom 1984, s. 173 f.

¹³⁶ Jf. Husen & Flygare s. 514. Se også GD 2006/79 Ø.

¹³⁷ Se Illum I s. 408 f.

¹³⁸ Ibid. s. 93 f. og Vinding Kruse s. 441.

¹³⁹ Jf. Ewald s. 51 ff.

¹⁴⁰ I afsnit 3.3 og 3.4 behandles alene forbedringstillæg efter BRL § 5, stk. 1, 2. pkt., mens problemstillingen i forhold til de gennemgribende forbedrede lejemål, jf. BRL § 5, stk. 2, behandles i afsnit 3.4.

¹⁴¹ Jf. Dürr m.fl. s. 34.

lelse i GD 1989/20 Ø, hvor det anførtes, at den nye ejer var berettiget til at opkræve en lejeforhøjelse for forbedringer, der var udført af andelsboligforeningen.

3.3.2. Individuelle forbedringer

3.3.2.1. Indledning

I forhold til de individuelle forbedringer, som andelshaverne har udført i lejlighederne, mens de var andelshavere, eller som de har betalt for ved erhvervelsen af andelen, er retsstillingen mere tvivlsom. I det følgende forudsættes det, at forbedringerne er udført håndværksmæssigt korrekt og med bestyrelsens godkendelse.¹⁴²

Spørgsmålet er, om de tidligere andelshavere, efter at disse er blevet lejere, jf. ABL § 4, stk. 1, skal betale for sådanne forbedringer over lejen, uanset at de oprindeligt selv har bekostet dem. De tidligere andelshavere har således i lighed med eventuelle lejere i ejendommen beboet lejlighederne såvel før som efter salget. Forbedringer bekostet af lejer kan som nævnt i afsnit 3.2.2.1 ikke indgå i lejen, fordi lejer i modsat fald ville komme til at betale for forbedringerne to gange.

Det skal bemærkes, at andelshaverne under andelsboligforeningens beståen kan råde fuldt ud over de individuelle forbedringer. Dette ses ved, at andelshaveren kan vælge at fjerne forbedringerne, såfremt tilvækstlæren ikke er til hinder herfor, og andelshaveren kan i øvrigt kræve sig betalt for forbedringerne ved et salg af andelen, jf. ABL § 5, stk. 1. Andelshaverne må således siges at have ejendomsretten til forbedringerne.¹⁴³

Det følger imidlertid af ABL § 5, stk. 11, at der i forbedringens anskaffelsespris skal fradrages eventuel værdiforringelse på grund af slid og ælde.¹⁴⁴ Er forbedringen ved salget af andelen nedskrevet til kr. 0, kan andelshaveren således ikke kræve betaling herfor, men det kan ikke af den grund antages, at andelshaveren har mistet den ejendoms- og borttagelsesret, der i øvrigt tilkom ham. Medfører tilvækstlæren imidlertid, at andelshaveren ikke har en borttagelsesret, kan andelshaveren ikke længere råde over forbedringen, hverken i fysisk eller ”økonomisk” henseende.

Nedenfor i afsnit 3.3.2.2 vil den foreliggende praksis og teori på området blive præsenteret. Dernæst argumenteres der i afsnit 3.3.2.3 for, at det afgørende for problemstillingen må være, om de individuelle forbedringer kan anses for overgået til den nye ejer af ejendommen, mens det endeligt i afsnit 3.3.2.4, med udgangspunkt i tvangssalgssituationen, diskuteres i hvilket tilfælde, dette sker.

3.3.2.2. Den foreliggende praksis og teori

I afgørelsen ”Bartholinsgade 13” fastslog huslejenævnet, at den nye ejer var berettiget til at aftale en leje, hvori de tidligere andelshaveres udførte forbedringer – et køleskab og et komfur – indgik. Nævnet begrundede alene dette med, at der var tale om et nyt lejeforhold.

Träff & Juul-Nyholm bemærker generelt om spørgsmålet, at såfremt de individuelle forbedringer er omfattet af TL § 38, vil de formentligt overgå til den nye ejer ved et tvangssalg, hvorefter den nye ejer kan kræve betaling for disse.¹⁴⁵

¹⁴² Jf. Normal- og Standardvedtægternes § 10.

¹⁴³ Jf. Illum I s. 30 f.

¹⁴⁴ Se bilag 4.2 til ABF-håndbogen.

¹⁴⁵ Träff & Juul-Nyholm s. 96 n. 47.

Det følger af TL § 38, at der ikke kan forbeholdes eller stiftes særskilt ret over bygningsbestanddele, der er indlagt i bygningen på ejerens bekostning. Bestemmelsen finder ikke anvendelse under andelsboligforeningens beståen, hvor forbedringerne er indlagt på andelshaverne – og dermed ikke på *ejerens* – bekostning,¹⁴⁶ selvom de fleste af de forbedringer, en andelshaver kan forestilles at udføre, vil være genstande, som er omfattet af TL § 38's bestanddsbegreb.¹⁴⁷

Träff & Juul-Nyholms tankegang er derfor muligvis den, at de tidligere andelshavere ikke kan forbeholde sig nogen ret over deres forbedringer, idet den nye ejer på tvangsauktionen har betalt for ejendommen, og herunder også for forbedringerne, hvorefter disse må anses for indlagt i bygningen på ejerens bekostning, jf. TL § 38. Det er imidlertid tvivlsomt, om denne argumentation er berettiget i tilfælde, hvor andelshaveren forud for tvangsauktionen havde borttagelsesret til den pågældende forbedring, jf. nedenfor i afsnit 3.3.2.4.2.¹⁴⁸

Witte hævder ligeledes, at forbedringerne overgår til den nye ejer ved et tvangssalg, og begrundet dette med, at forbedringerne har forøget ejendommens værdi og dermed medført en højere pris på tvangsauktionen. Forfatteren henviser i den forbindelse til GD 2006/79 Ø, som er omtalt ovenfor i afsnit 3.2.2.2.¹⁴⁹ Tilsvarende udtaler *Juul-Sandberg*, at ”ejerens af ejendommen har overtaget forbedringerne (og principielt betalt for dem ved købet af ejendommen)” og henviser til illustration til samme afgørelse.¹⁵⁰

3.3.2.3. Er forbedringen overgået til den nye ejer af ejendommen?

De nævnte forfattere må gives medhold så langt, at det afgørende må være, om ejendomsretten til forbedringen, som under andelsboligforeningens beståen tilkom andelshaveren, ved salget af ejendommen er overgået til den nye ejer.¹⁵¹ Er dette tilfældet, må den nye ejer som udgangspunkt kunne medtage værdien af forbedringen ved beregningen af lejen efter LL § 47, stk. 2, og BRL § 5, stk. 1, jf. GD 2006/79 Ø, hvori det udtaltes, at værdien af forbedringen var *tilfaldet udlejer*, og derfor kunne tages i betragtning ved lejefastsættelsen.¹⁵² Det kan ikke i denne forbindelse tillægges betydning, om forbedringen er nedskrevet til 0 kr., hvorfor andelshaveren ikke kunne have krævet sig betalt herfor ved en overdragelse af andelen, jf. ABL § 5, stk. 11. Afgørende er, om den nye ejer overtager en forbedring, som udgør en forøgelse af lejlighedens brugsværdi, jf. LL § 58.

Overtager den nye ejer derimod ikke ejendomsretten til forbedringerne, må disse fortsat være ejet af de tidligere andelshavere. Det bemærkes, at andelshaverens ejendomsret til forbedringerne ikke er afledt af medlemskabet af andelsboligforeningen. Det er derimod den almindelige tingsretlige regel, at brugere af fast ejendom, har ejendomsretten til de bestanddele, de måtte indlægge. *Carstensen & Rørdam* anfører generelt, at ”...den tredjemand, der har bekostet indlæggelse, har ejendomsretten til de ind-

¹⁴⁶Jf. Neville s. 157 f. og Festskrift 1996 s. 288.

¹⁴⁷ Se således bilag 4.2 til ABF-håndbogen sammenholdt med Iversen & Hedegaard s. 213 ff. og Krag Jespersen 1986 s. 74 ff.

¹⁴⁸ Muligvis skal henvisningen til TL § 38 alene forstås som en upræcis henvisning til tilvækstlæren, således at forfatterne mener, at forbedringer, som andelshaveren ikke har borttagelsesret til, overgår til den nye ejer.

¹⁴⁹ Dürr m.fl. s. 34 f.

¹⁵⁰ Juul-Sandberg s. 225 f.

¹⁵¹ Jf. Kallehauge & Blom II s. 59 og Karnov 2011 (særtryk) s. 124, n. 99.

¹⁵² Jf. Dürr m.fl. s. 507 f. og Festskrift 2011 s. 12.

lagte genstande”,¹⁵³ mens *Kallehaug & Blom* udtaler, at det er dansk rets almindelige regel om jus tollendi, at den, ”der har forbedret en andens ejendom, har ret til at fjerne det, han har tilført af forbedringer, hvis dette kan ske uden skade for andenmands ejendom”.¹⁵⁴ Det samme følger af U.1951.284 H, hvor Højesteret anførte, at forpagtere af fast ejendom efter almindelige regler har borttagelsesret - og desuden af LL § 99, stk. 1, som dog alene finder direkte anvendelse i beboelseslejemål.¹⁵⁵

Det forhold, at andelshaverne bliver lejere, ses derfor ikke i sig selv umiddelbart at kunne ændre derved, at den tidligere andelshaver også efter salget af ejendommen har ejendoms- og borttagelsesret til forbedringen, medmindre der kan argumenteres for, at andelshaverne, for at bevare deres ret, må fjerne forbedringerne og retablere, forinden ejendommen skifter ejer, jf. herom i afsnit 3.3.2.4.1.¹⁵⁶

Overtager den nye ejer ikke forbedringerne, er disse ikke omfattet af ”det lejede” i forholdet mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere, og sidstnævnte må også have ret til at fjerne forbedringen igen.¹⁵⁷ Det kan derfor ikke antages, at forbedringen skal indgå i vurderingen af det lejedes værdi eller kan begrunde et forbedringstillæg. Dette resultat må følge af en udvidende fortolkning eller eventuelt en analogi af LL § 47, stk. 1, litra g, idet denne bestemmelse udtrykker et princip, hvorefter en bruger af fast ejendom ikke skal betale for sin forbedring to gange,¹⁵⁸ hvilket forekommer at være et ligeså gyldigt argument i forhold til de tidligere andelshavere som for ”almindelige” lejere.¹⁵⁹

Det bemærkes, at der ikke er tale om at anvende LL på andelshavere, men derimod om at strække anvendelsesområdet for LL § 47, stk. 1, litra g, til at omfatte forbedringer, som den nuværende lejer har udført på et tidspunkt, hvor denne ikke var *lejer*.¹⁶⁰

Til støtte for resultatet kan endvidere anføres, at det ikke forekommer velbegrundet, at det ved fastsættelsen af lejen skulle være afgørende, om ejendomsretten til forbedringerne tilkommer lejer, *fordi* lejer, som lejer, selv har bekostet forbedringen,¹⁶¹ *fordi* lejer har overtaget bekostningen fra en tidligere lejer,¹⁶² *eller fordi* lejer har bekostet forbedringen, da lejer var andelshaver.¹⁶³

¹⁵³ Carstensen & Rørdam s. 178.

¹⁵⁴ Kallehaug & Blom I s. 382.

¹⁵⁵ Se også Dürr m.fl. s. 1022 ff.

¹⁵⁶ I den modsatte situation, hvor en lejer bliver andelshaver, følger det af U.1996.843 Ø, at andelshaveren på trods af dette statusskifte og på trods af ejendommens overdragelse fortsat havde ejendomsretten til forbedringen.

¹⁵⁷ Jf. Carstensen & Rørdam s. 178 og princippet i LL § 99, stk. 1. Jf. også U.1922.197 Ø, hvor en lejer bevarede sin borttagelsesret over for køber af ejendommen.

¹⁵⁸ Jf. afsnit 3.2.2.1, hvor det også anføres, at samme princip antages at gælde i regulerede lejemål.

¹⁵⁹ Alternativt kan resultatet muligvis begrundes i forholdets natur, idet bl.a. rimelighedsbetragtninger tilsiger, at de forbedringer, som den tidligere andelshaver har bekostet, og som den nye ejer ikke har betalt for, ikke, fordi andelshaveren nu bliver lejer, skal give udlejer en økonomisk gevinst på den tidligere andelshavers bekostning.

¹⁶⁰ ABL regulerer hverken direkte eller indirekte problemet, men forekommer at udtrykke, at andelshaveren har den fulde rådighed over sin forbedring, jf. ABL § 5, stk. 1, som så at sige lever deres eget økonomiske liv isoleret fra andelsboligforeningens formue.

¹⁶¹ Jf. Dürr m.fl. s. 186, hvor det anføres, at forbedringer og installationer udført af lejer efter aftale med udlejer eller efter LL § 62 a eller LL § 29 ikke skal indgå i lejeværdivurderingen.

¹⁶² F.eks. efter LL § 62 a, jf. Karnov 2011 (særtryk) s. 124, n. 99.

¹⁶³ Jf. U.1996.843 Ø, som vedrører den modsatte situation, hvor en lejer blev andelshaver.

3.3.2.4. I hvilke tilfælde overgår ejendomsretten til forbedringerne til den nye ejer af ejendommen?

En andelshavers forbedringer tilfalder ikke andelsboligforeningen ved andelshaverens salg af andelen. Andelshaveren kan tværtimod disponere over sine forbedringer i forbindelse med salget – enten ved forinden at fjerne forbedringerne eller ved at overdrage dem til køberen af andelen, jf. ABL § 5, stk. 1.¹⁶⁴

Andelshaveren mister som det klare udgangspunkt heller ikke ejendomsretten til forbedringen, fordi andelsboligforeningen går konkurs; andelshaveren forbliver, som anført i afsnit 2.3, andelshaver frem til salget af ejendommen, og TL § 1 er ikke relevant, da andelsboligforeningen aldrig har været materielt berettiget til forbedringen.¹⁶⁵

Derimod er ejendomsretten til forbedringen overgået til andelsboligforeningen allerede ved forbedringens udførelse, såfremt tilvækstlæren udelukker, at andelshaveren kan borttage forbedringen. I disse tilfælde vil den nye ejer herefter overtage ejendomsretten til forbedringerne fra andelsboligforeningen. Det bemærkes, at det må antages, at andelshaveren i kraft af tilvækstlæren ikke har en borttagelsesret til en stor del af de forbedringer, som i praksis karakteriseres som sådanne, jf. bilag 4.2 til *ABF-håndbogen*.

Spørgsmålet er i hvilke yderligere tilfælde, det kan antages, at ejendomsretten til forbedringerne overgår til den nye ejer: Har andelshaverne i kraft af, at disse skifter status til lejere, uden forinden at have borttaget forbedringerne, opgivet ejendomsretten til forbedringerne ved stiltiende aftale eller passivitet? Er det tilstrækkeligt for ejendomsrettens overgang, at forbedringerne ikke har været holdt uden for tvangsauktionen, hvorfor den nye ejer må siges at have betalt for dem?¹⁶⁶ Og kan den nye ejer i medfør af TL § 27 ekstingvere de tidligere andelshaveres ejendomsret til forbedringerne?

3.3.2.4.1. Overgang ved passivitet/stiltiende afkald

3.3.2.4.1.1. Indledning

Retsvirkningen af ABL § 4, stk. 1, indtræder som anført i afsnit 2.3 først ved ejendommens salg, og andelshaveren vil derfor under konkursen i forhold til kreditorerne være berettiget til at fjerne forbedringen, såfremt dette kan ske uden at beskadige bygningen. Har andelshaveren en sådan borttagelsesret, skal forbedringerne som udgangspunkt ikke inddrages under tvangsauktionen.¹⁶⁷ Eksempelvis vil en kummefryser (der i øvrigt havde været omfattet af TL § 38, hvis den var bekostet af ejendommens ejer, jf. U.1990.203 V) som den tidligere andelshaver har bekostet, ikke skulle inddrages under tvangsauktionen, hvilket da også ofte vil være anført i den af rekvirenten udarbejdede salgsoptilling jf. RPL § 562, stk. 3. Afgørende er, om andelshaveren har en borttagelsesret, og der ses ikke at være nogen juridisk begrundelse for en sondring mellem hårde hvidevarer og andet mere fast indlagt ejendomstilbehør. Har andelshaveren borttagelsesret til et af ham indsat køkken, skal dette således ikke inddrages under tvangsauktionen, hvilket bør fremgå af salgsoptillingen, jf. pkt. 2 i bilaget til bkg. 652/1978.

¹⁶⁴ Jf. Festskrift 1996 s. 288 f.

¹⁶⁵ Jf. Krag Jespersen 1986 s. 19.

¹⁶⁶ Jf. Dürr m.fl. s. 34 f.

¹⁶⁷ Jf. Willumsen I s. 49, der anfører, at brugeren af en ejendom har ret til fjerne de af ham indlagte bygningsbestanddele, medmindre TL § 27 eller tilvækstlæren forhindrer dette. Forfatteren fastslår herefter, at bygningsbestanddele, som brugeren har ejendoms- og borttagelsesret til, ikke inddrages under en tvangsauktion over ejendommen.

Fremgår det således af salgsopstillingen, at andelsboligforeningen ikke ejer specifikke forbedringer, *betaler* den nye ejer ikke for disse, og overtager dem heller ikke sammen med ejendommen. Der er i dette tilfælde ikke noget hensyn at tage til den nye ejer, idet han med oplysningerne i salgsopstillingen bliver bekendt med, at han ikke kan forvente at kræve leje for den brugsværdi, som forbedringen – hvad enten dette er en vaskemaskine eller et nyt køkken – tilfører lejemålet, og prisen for ejendommen vil derfor alt andet lige være mindre.¹⁶⁸ Har andelshaveren derimod som følge af tilvækstlæren ikke en borttagelsesret, f.eks. til et badeværelse, er forbedringen blevet en del af den faste ejendom, og skal derfor ikke holdes uden for tvangsauktionen.

3.3.2.4.1.2. U.1996.843 Ø ctr. GD 2006/79 Ø

Udlejer overtager som nævnt i afsnit 3.2.2.2 i ”almindelige” lejeforhold de af *lejer* udførte forbedringer, såfremt lejer efterlader forbedringerne ved fraflytning, idet lejer herved udviser passivitet eller afgiver et stiltiende afkald på ejendomsretten. Spørgsmålet er, om alene det forhold, at den tidligere andelshavers lejeforhold til den nye ejer anses for nyetableret, jf. afsnit 2.4, kan begrunde, at de af andelshaverne udførte forbedringer i lejlighederne er overgået til den nye ejer ved købet på tvangsauktion. Konsekvensen er i så fald den, at andelshaverne kan vælge enten at borttage forbedringerne og retablere forinden tvangsauktionen eller at betale for forbedringerne efter tvangsauktionen.

På den ene side er det klart, at andelshaverne aldrig rent fysisk er fraflyttet lejligheden og dermed heller ikke har ”efterladt” forbedringerne i ordets egentlige betydning. Selvom lejeforholdet anses for nyetableret, er der således ikke tale om traditionel genudlejning, og det er heller ikke oplagt at tale om de tidligere andelshaveres passivitet, eller at disse skulle have givet et stiltiende afkald. Andelshaverne har tværtimod forud for tvangsauktionen været klar over, at de også efter overdragelsen havde ret til at blive boende, herunder benytte forbedringerne. Situationen kan sammenlignes med den i U.1996.843 Ø foreliggende, hvor en lejer ved ejendommens salg til en andelsboligforening blev andelshaver, hvorfor lejeforholdet ophørte. De forbedringer andelshaveren havde udført, da han var lejer, kunne han fortsat råde over i forbindelse med et senere salg af andelen. Lejeforholdets ophør medførte således ikke, at den tidligere lejer havde mistet ejendomsretten til forbedringerne.

På den anden side har Østre Landsret i GD 2006/79 Ø udtalt, at ”værdien af en istandsættelse foretaget af en tidligere lejer/fremlejetager, tilfalder udlejer” i et tilfælde, hvor en fremlejetager, der havde udført forbedringer i det lejede, senere blev lejer. Udlejer kunne derfor kræve leje for forbedringerne, og landsretten begrundede bl.a. resultatet med, at udlejer uden at ifalde erstatningsansvar over for fremlejetageren kunne have valgt at udleje lejligheden til tredjemand til en leje, hvori værdien af forbedringerne indgik.

Man kan derfor stille spørgsmålet, hvorfor lejers forbedringer i 1996-afgørelsen ikke tilfaldt ejeren ved lejeforholdets ophør, mens det modsatte var tilfældet i 2006-afgørelsen. Formentligt skete der ikke i nogen af tilfældene en fysisk fraflytning, hvorfor lejerne ikke på denne måde havde ”efterladt” forbedringerne.

I 1996-afgørelsen blev der imidlertid procederet på, at det fremgik af købsaftalen mellem den tidligere ejer og andelsboligforeningen, som lejer blev medlem af, at tredjemands installationer og løsøre ikke var omfattet af købet. Lejer var således på anden

¹⁶⁸ Jf. Dürr m.fl. s. 34 f. modsætningsvist.

vis end ved at udnytte sin borttagelsesret, jf. LL § 99, stk. 1, sikret mod, at forbedringerne overgik til den nye ejer af ejendommen. I 2006-afgørelsen havde fremlejetageren derimod ikke på noget tidspunkt haft en berettiget forventning om, at forbedringerne – såfremt der ikke skete retablering – ikke ved lejeforholdets ophør ville overgå til ejendommens ejer. Da han således ikke forinden eller umiddelbart efter lejemålets ophør udnyttede sin eventuelle ret efter LL § 99, stk. 1, eller i det mindste gjorde denne ret gældende, kan der argumenteres for, at lejerens havde givet afkald på ejendomsretten til forbedringerne.

Derudover synes der er at være forskel på forbedringernes karakter i de to afgørelser. I 1996-afgørelsen var det i det mindste omtvistet, om lejer havde borttagelsesret, mens forbedringerne i 2006-afgørelsen var af en karakter, hvor det må formodes, at fremlejetager allerede i medfør af tilvækstlæren havde mistet sin borttagelsesret.¹⁶⁹

3.3.2.4.1.3. GD 2006/79 Ø ctr. de tidligere andelshavere

Herefter må man stille sig spørgsmålet, om – og i så fald hvordan – situationen i GD 2006/79 Ø (forudsat at fremlejetager indtil lejeforholdets ophør havde en borttagelsesret) adskiller sig fra den situation, hvor en andelshaver i medfør af ABL § 4, stk. 1, bliver lejer. I begge tilfælde kan der jo argumenteres for, at lejer skal betale for den stand, lejemålet befinder sig i ved lejemålets begyndelse.

Mens fremlejetagerens forventning i 2006-afgørelsen var (eller burde være), at han ville miste værdien af de udførte forbedringer ved lejemålets ophør, forventer andelshaveren imidlertid modsat, at han ved en eventuel fraflytning vil kunne oppebære et vederlag for forbedringerne, jf. ABL § 5, stk. 1. Den nye ejer af andelsboligforeningens ejendom har heller ikke på noget tidspunkt haft mulighed for at udleje lejligheden til andre end andelshaveren og ad den vej modtage lejetillæg for andelshaverens forbedringer, idet den tidligere andelshaver ex lege automatisk bliver lejer.

I 2006-afgørelsen var der ikke, forinden fremlejetager blev lejer, nogen kontraktrelation mellem denne og udlejer. Ved ophøret af fremlejegivers lejeforhold, var fremlejetager således som udgangspunkt forpligtet til at fraflytte lejligheden. Der forekommer derfor i højere grad i 2006-situationen at kunne argumenteres for, at der var tale om genudlejning, hvorefter udlejer kan kræve leje for tidligere lejeres udførte forbedringer. Da lejer ikke forud for indgåelsen af lejeaftale med *ejeren* gjorde sin borttagelsesret gældende,¹⁷⁰ kan det vel anføres, at ejendomsretten til forbedringen var bortfaldet som følge af et stiltiende afkald. Forbedringen var således overgået til udlejer, som kunne medtage værdien af forbedringen ved fastsættelse af lejen.

De tidligere andelshavere har derimod ikke på noget tidspunkt befundet sig i en situation, hvor det var usikkert, om de fortsat ville have brugsret til lejligheden, herunder forbedringerne.¹⁷¹

3.3.2.4.1.4. Delkonklusion

Det kan på baggrund af ovenstående ikke antages at selve det forhold, at ejendommen skifter ejer, og at andelshaverne bliver lejere, kan begrunde, at ejendomsretten til for-

¹⁶⁹ Der var således tale om forbedringer af køkken, bad, lofter vægge og gulve, og udlejer gjorde da også betragtninger om tilvækstlæren gældende under sagen, men det ses ikke, om dette har haft betydning for resultatet.

¹⁷⁰ Lejers advokat procederede tilsyneladende heller ikke på, at lejer havde en borttagelsesret.

¹⁷¹ Ved tvangsauktionssalget overgår brugsretten fra at være *vedtægtsbestemt* til *lovbestemt*, jf. ABL § 4.

bedringerne tilfalder den nye ejer. Dette skyldes, at andelshaverne dårligt kan siges at have udvist nogen form for passivitet eller afgivet et stiltiende afkald på ejendomsretten til forbedringerne. Den nye ejer kan derfor ikke af denne grund medtage forbedringerens værdi i den opkrævede leje.

Måtte der være opstået en retssædvane, som nævnt ovenfor i afsnit 3.2.2.2, må det antages at være særdeles tvivlsomt, om dennes anvendelsesområde kan udstrækkes til at omfatte tidligere andelshavere, der ikke på noget tidspunkt er fraflyttet lejligheden og dermed ikke har ”efterladt” deres forbedringer.

Det skal desuden bemærkes, at kunne den nye ejer kræve betaling for en forbedring, blot fordi den var til stede i lejligheden på tvangsauktionsdagen, ville nogle andelshavere se sig nødsaget til at fjerne forbedringen dagen inden tvangsauktionen og indsætte den igen dagen efter. Ejendomsretten til forbedringen ville således fortsat tilkomme den nu tidligere andelshaver, som derfor ikke vil kunne blive mødt med et forbedrings-tillæg. En sådan retstilstand forekommer noget formalistisk og uhensigtsmæssig i praksis.

I afgørelsen ”Bartholinsgade 13” udtaler huslejenævnet imidlertid som nævnt i afsnit 3.3.2.2, at eftersom der forelå et nyt lejeforhold, kan den nye ejer kræve en leje, hvori lejers forbedringer indgår. Er nævnet således af den opfattelse, at forbedringerne automatisk overgår til den nye ejer ved salget af ejendommen, kan dette ikke tiltrædes.

3.3.2.4.2. Den nye ejer har på tvangsauktionen betalt for forbedringerne

Er intet om forbedringerne nævnt i salgsoptillingen, må det antages, at køber i de fleste tilfælde vil forudsætte, at mere faste bestanddele, som f.eks. et køkken, er en del af ejendommen, hvilket desuden kan have forhøjet ejendommens pris på tvangsauktionen.¹⁷² Som nævnt i afsnit 3.3.2.2 forekommer *Träff & Juul-Nyholm* at være af den opfattelse, at den nye ejer har købt ejendommen inklusive forbedringer, hvorefter forbedringerne bliver omfattet af TL § 38.¹⁷³ Dette er formentlig korrekt, hvor den tidligere andelshaver i kraft af tilvækstlæren ikke har nogen borttagelsesret.¹⁷⁴ I andre tilfælde, hvor ejendoms- og borttagelsesretten til forbedringen forud for tvangsauktionen tilkom andelshaveren, kan forbedringen som udgangspunkt ikke ved salget blive omfattet af TL § 38. Det skyldes, at TL § 38 alene finder anvendelse for så vidt angår bestanddele, der er indlagt på *ejerens* bekostning, og den nu konkursramte andelsboligforening har derfor aldrig været materielt berettiget til forbedringerne. TL § 38 er ikke en ekstinktionsregel, der kan give ejendommens ejers medkontrahent en ret, som ejeren aldrig har haft.¹⁷⁵

Såfremt andelshavernes forbedringer har forøget ejendommens handelsværdi¹⁷⁶ og ikke holdes uden for tvangsauktionen, har den nye ejer således betalt for disse. Der kan derfor argumenteres for, at den nye ejer i denne situation bør kunne kræve lejetillæg for forbedringerne af de tidligere andelshavere. Til støtte for dette synspunkt kan anfø-

¹⁷² Dette kunne f.eks. være tilfældet, såfremt køber under en besigtigelse har noteret sig tilstedeværelsen af værdifulde forbedringer. Prisen vil i øvrigt så meget desto mere stige, hvor det (fejlagtigt) specifikt i auktionsvilkårene er nævnt, at køkkenet ejes af skyldneren (andelsboligforeningen).

¹⁷³ *Träff & Juul-Nyholm* s. 96, n. 47.

¹⁷⁴ Som nævnt i afsnit 3.3.2.4 må de fleste af de typer af arbejde, der fremgår som forbedringer i bilag 4.2 til ABF-håndbogen, anses for indlagt på en sådan måde, at de ikke kan fjernes igen uden at beskadige bygningen.

¹⁷⁵ Jf. Krag Jespersen, 1986 s. 105 f.

¹⁷⁶ Om dette er tilfældet, kan under en retssag vurderes af en skønsmand, der således vil skønne over ejendommens værdi med og uden de pågældende forbedringer, se f.eks. U.1988.738 Ø.

res, at ved et frivilligt salg af andelsboligforeningens ejendom inklusive individuelle forbedringer vil eksistensen af sidstnævnte alt andet lige medføre et højere provenu, end hvis disse ikke var til stede.¹⁷⁷ Andelshaverne får derfor indirekte betaling for deres forbedringer, når foreningens formue efter salget fordeles efter andelenes størrelse.¹⁷⁸ Betragtningen er således den, at modtager andelshaverne i en situation, hvor aktiverne i foreningen overstiger gælden, betaling for de individuelle forbedringer, må andelshaverne også i den "negative" situation tåle, at den nye ejer, der har betalt for forbedringerne, overtager disse, uanset at der ikke efter opgørelsen af andelsboligforeningens formue er noget tilbage til andelshaverne.

Endvidere er der i den situation, hvor andelshaverne principielt er blevet betalt for deres individuelle forbedringer ikke det samme grundlag for at strække LL § 47, stk. 1, litra g, udover bestemmelsens ordlydsmæssige anvendelsesområde, idet de bagvedliggende principper om, at en bruger/lejer ikke skal betale for sine forbedringer to gange, ikke har samme gennemslagskraft, hvor køber af ejendommen rent faktisk har betalt for forbedringerne.

På den anden side må det fastholdes, at forbedringer, som andelshaverne frem til tvangsauktionen havde ejendomsretten til og kunne borttage, slet ikke skal inddrages under tvangsauktionen, idet de ikke tilhører skyldneren (andelsboligforeningen). Ejendomsretten må således som udgangspunkt også efter auktionen tilkomme de tidligere andelshavere, og som nævnt i afsnit 3.2.2.1 ses der ikke i lejelovgivningen at være tilfælde, hvor en udlejer kan kræve tillæg for forbedringer, som lejer ejer og i øvrigt har ret til at fjerne igen.

Det må derfor formentligt være de tidligere andelshavere uvedkommende, om den nye ejer som følge af en vildfarelse har betalt ejendommens panthavere for andelshavernes (tredjemands) forbedringer. Den nye ejer kan herefter ikke medregne værdien af de tidligere andelshaveres forbedringer ved fastsættelsen af lejen, og må i stedet henvises til at gøre et eventuelt krav gældende mod auktionsrekvirenten, som er ansvarlig for udarbejdelsen af salgsoptillingen. Derimod er situationen en anden, såfremt den nye ejer kan ekstingvere de tidligere andelshaveres ret til forbedringerne, jf. det følgende.

3.3.2.4.3. Ekstinktion af de tidligere andelshaveres ret til forbedringerne

Det forhold, at den nye ejer har betalt for andelshavernes forbedringer, kan altså ikke i sig selv medføre, at disse er overgået til den nye ejer. Imidlertid må det overvejes, om andelshavernes ejendomsret til forbedringerne kan ekstingveres, såfremt den nye ejer berettiget har forudsat, at forbedringerne tilhørte andelsboligforeningen. Der er ikke i den juridiske teori enighed om, hvorvidt TL § 27 hjemler ekstinktion af bygningsbestanddele, der tilhører tredjemand.¹⁷⁹

TL § 27 hjemler ekstinktion til fordel for godtroende omsætningserhververe, hvor disse tinglyser deres ret over en fast ejendom, og hvorefter det viser sig, at omsæt-

¹⁷⁷ Jf. Dürr m.fl. s. 34 f.

¹⁷⁸ Jf. Normalvedtægtens § 34, stk. 2, og Standardvedtægtens § 35, stk. 2. Det må desuden antages, at andelshaverne forud for et frivilligt salg af ejendommen med individuelle forbedringer i mange tilfælde vil aftale, at foreningens formue efter salget skal fordeles mellem andelshaverne, ikke blot efter forholdet mellem disses andel i foreningens formue, jf. vedtægterne, men også således, at de enkelte andelshavere får særskilt kompensation for værdien af deres individuelle forbedringer.

¹⁷⁹ Se således bekræftende Krag Jespersen 1986 s. 21 ff., Iversen s. 155 og Iversen & Hedegaard s. 221 og benægtende Carstensen & Rørdam s. 179, Vinding Kruse s. 440 f. og Peter Mortensen i Karnov Online note 262 til TL § 38. Illum I s. 63 ff. argumenterer for en mellemløsning.

ningserhververens medkontrahent ikke var materielt berettiget til at foretage dispositionen. Spørgsmålet er, om køberen af andelsboligforeningens ejendom kan ekstingvere andelshavernes borttagelsesret til de individuelle forbedringer med den begrundelse, at andelsboligforeningen – da andet ikke fremgik af tingbogen eller salgsopstillingen – fremstod som legitimeret til at råde over hele ejendommen inklusive forbedringer.

En adgang til ekstinktion forekommer fornuftig, såfremt andelshaveren har mulighed for at tinglyse sin borttagelsesret. I så fald er såvel købers som de tidligere andelshaveres interesser varetaget, idet købere i god tro værnes mod skuffelser, mens andelshaverne modsat har adgang til at sikre deres ret.¹⁸⁰ *Illum* anførte, at TL § 27 som udgangspunkt må hjemle ekstinktion af lejers bygningsbestanddele, idet bestemmelsen sikrer erhververen af en ret over fast ejendom mod indsigelser mod overdragelsens gyldighed. Imidlertid mente *Illum* ikke, at fordelene ved at kunne tinglyse en borttagelsesret stod mål med ulemperne i form af en uoverskuelig tingbog. På denne baggrund advokerede han for en mellemløsning, hvor der kunne ske ekstinktion, men hvor lejers borttagelsesret bevaredes ved mindre værdifulde genstande af en karakter, der ofte ville være indlagt i ejendommen af lejer.¹⁸¹

Krag Jespersen afviser denne mellemløsning og argumenterer for, at TL § 27 hjemler ekstinktion af bygningsbestanddele og henviser samtidigt til, at TL § 10, stk. 1, ikke er til hinder for tinglysning af tredjemands borttagelsesret, idet bestemmelsen er begrundet i forholdet til udstykningsreglerne samt i at undgå skævprioritering på tvangsauktion. Indfører en person, der i forvejen har retten til en genstand, således denne i en fast ejendom, afskærer TL § 10, stk. 1, ikke personen fra at tinglyse sin borttagelsesret.¹⁸²

Carstensen & Rørdam hævder modsat, at TL § 27 ikke hjemler ekstinktion af bygningsbestanddele, da bestemmelsen først og fremmest vedrører tilfælde, hvor den, der gør indsigelse, har eller angiver at have udstedt et dokument, og bestemmelsen har således aldrig været tiltænkt anvendt i forhold til tredjemands bygningsbestanddele.¹⁸³

Carstensen & Rørdam henviser samme sted til U.1988.738 Ø som støtte til deres opfattelse, men præmisserne i dommen kan ikke entydigt forstås sådan, at ekstinktion af bygningsbestanddele (i det pågældende tilfælde en spejderhytte) aldrig kan finde sted, idet det også synes at have spillet en rolle, at omsætningserhververen (en kreditforening, der var panthaver) muligvis ikke havde en begrundet tillid til, at denne erhvervede den pågældende ret. Det henvises således i præmisserne til, at spejderhytten ikke var nævnt i pantsætningsdokumenterne.¹⁸⁴ Imidlertid henviser præmisserne også til, at resultatet er bedst stemmende med princippet i TL § 38, hvilket kan læses således, at denne bestemmelse indeholder en forudsætning om brugers borttagelsesret, som generelt ikke harmonerer med en mulighed for ekstinktion.¹⁸⁵

Det er således usikkert, om TL § 27 hjemler ekstinktion af bygningsbestanddele, men selvom dette skulle være tilfældet, kan ekstinktion formentligt alene komme på tale, hvor andelsboligforeningen på den ene eller anden måde har handlet således, at

¹⁸⁰ Jf. *Krag Jespersen* 1986 s. 23 og *Illum* I 63 ff.

¹⁸¹ *Illum* I s. 63 ff.

¹⁸² *Krag Jespersen* 1986 s. 9 ff. og 21 ff.

¹⁸³ *Carstensen & Rørdam* s. 178 f. ved og i n. 42.

¹⁸⁴ Ekstinktion forudsætter således god tro, jf. TL § 5, og heri ligger, at erhververen skal have en eller anden form for begrundet tillid til, at han (også) erhverver den pågældende utinglyste ret, jf. *Krag Jespersen* 1986 s. 24 og *Illum* II s. 293.

¹⁸⁵ Jf. *Willumsens* II s. 67 f., som hælder til sidstnævnte forståelse af dommen. Se også *Peter Mortensen* i *Karnov Online* note 262 til TL § 38. Cfr. *Krag Jespersen* 1986 s. 22 og 34.

der hos køberen af ejendommen er opstået en begrundet tillid til, at han også erhverver forbedringerne, hvilket særligt vil kunne være tilfældet med forbedringer, som ikke i almindelighed udføres af lejere eller andre brugere af fast ejendom.¹⁸⁶

Sker der ikke ekstinktion, tilkommer ejendoms- og borttagelsesretten til forbedringen fortsat den tidligere andelshaver, og det må derfor antages, at der skal bortses fra forbedringen ved fastsættelsen af lejen, jf. princippet i LL § 47, stk. 1, litra g. Sker der derimod ekstinktion, er ejendomsretten til forbedringen overgået til den nye ejer, som derfor må kunne kræve en leje, der modsvarer lejlighedens brugsværdi inklusive forbedringen.

3.3.2.5. Delkonklusion

Det afgørende for spørgsmålet om, hvorvidt den nye ejer af ejendommen kan kræve lejetillæg for de af andelshaverne i lejlighederne udførte forbedringer, er, om ejendomsretten til forbedringerne er overgået til den nye ejer.

Som udgangspunkt skal forbedringer, hvortil andelshaverne har en borttagelsesret, ikke inddrages under tvangsauktionen.¹⁸⁷ Holdes forbedringerne således korrekt uden for tvangsauktionen, må ejendomsretten til forbedringerne også efter salget utvivlsomt tilkomme de tidligere andelshavere. Dette skal en ny ejer respektere, og forbedringen kan derfor ikke danne grundlag for et lejetillæg.

Selvom forbedringerne ikke er holdt uden for tvangsauktionen, kan det ikke antages, at ejendomsretten allerede af den grund, at andelshaverne bliver lejere, overgår til den nye ejer, idet der dårligt kan argumenteres for betragtninger om passivitet eller stiltiende afkald. Endvidere kan formentligt heller ikke det forhold, at den nye ejer må anses at have betalt for forbedringerne, i sig selv begrunde, at værdien af forbedringerne kan medtages ved fastsættelsen af lejen.¹⁸⁸ Ejendomsretten til forbedringerne overgår således ikke til den nye ejer, medmindre der kan ske ekstinktion.

3.4. Gennemgribende forbedrede lejemål

BRL § 5, stk. 2, finder anvendelse ved genudlejning af regulerede lejemål, som er gennemgribende forbedrede, hvilket er tilfældet, når forbedringer, jf. LL § 58, der er udført inden for en periode på to år, væsentligt har forøget det lejedes værdi, og udgiften hertil overstiger henholdsvis 2.054 kr. pr. m² eller i alt 234.928 kr. (2011-tal). Falder lejemålet ind under bestemmelsen, kan parterne aftale en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2. Det betyder i de fleste tilfælde, at udlejer får mulighed for ved lejeaftalens indgåelse at betinge sig en højere leje, end hvad der er tilladt efter BRL § 5, stk. 1.¹⁸⁹

Det er underordnet, hvem der har bekostet og udført forbedringerne, blot de ovennævnte betingelser er opfyldte, og der kan således aftales en leje efter BRL § 5, stk. 2, selvom forbedringen er udført af en tidligere lejer, jf. GD 1988/12 B.¹⁹⁰

¹⁸⁶ Jf. Willumsen II s. 68.

¹⁸⁷ Jf. Willumsen I s. 49.

¹⁸⁸ Cfr. Träff & Juul-Nyholm s. 96 n. 47 og Dürr m.fl. s. 34 f.

¹⁸⁹ Jf. Festskrift 2011 s. 113.

¹⁹⁰ Jf. Dürr m.fl. s. 507 f., Dons & Bang s. 49 og 172 og Festskrift 2011 s. 12. Uanset at det enkelte steder i bemærkningerne til § 5, stk. 2, i lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000, som ligger til grund for den nuværende udformning af § 5, stk. 2, synes forudsat, at det er den udlejer, der vil udleje efter be-

Spørgsmålet er derfor, om den nye ejer af andelsboligforeningens ejendom, som har overtaget forbedringerne, kan kræve lejen fastsat efter BRL § 5, stk. 2 over for de tidligere andelshavere, såfremt de beløbsmæssige betingelser herfor er opfyldt.

Det er ifølge BRL § 5, stk. 3, et krav for at kunne aftale en leje i overensstemmelse med BRL § 5, stk. 2, at udlejer, forinden første udlejning af et lejemål efter stk. 2, har orienteret de øvrige lejere i ejendommen om, at udlejer påtænker at udleje efter denne bestemmelse samt om indholdet af stk. 3.

Begrundelsen herfor er, at det sikres, at der ikke udlejes gennemrenoverede lejligheder efter BRL § 5, stk. 2, i ejendomme, der i øvrigt er nedslidte og med vedligeholdelsesmangler. Lejer eller beboerrepræsentanterne kan således efter at have modtaget orienteringen indbringe sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet.¹⁹¹ Orienterer udlejer ikke lejerne, jf. stk. 3, inden der indgås endelig lejeaftale ved genudlejning, kan BRL § 5, stk. 2, ikke anvendes, og lejen må i stedet fastsættes efter § 5, stk. 1.¹⁹²

De tidligere andelshaveres lejeforhold anses for påbegyndt allerede ved overtagelsen på tvangsauktionen, jf. afsnit 2.3 og 2.4, og den nye ejer af ejendommen kan ikke forinden dette tidspunkt orientere de øvrige lejere eller tidligere andelshavere om, at der påtænkes udlejning efter stk. 2. Medmindre det pågældende lejemål, forinden eller mens andelsboligforeningen var ejer af ejendommen, har været udlejet efter BRL § 5, stk. 2, kan den nye ejer således ikke antages at kunne opfylde betingelsen i BRL § 5, stk. 3.

Desuden er det tvivlsomt, om BRL § 5, stk. 2, overhovedet er tiltænkt at skulle finde anvendelse over for lejere, der hele tiden har beboet den pågældende lejlighed. I såvel litteraturen som i forarbejderne til BRL § 5, stk. 2, er det således forudsat, at bestemmelsen alene finder anvendelse ved genudlejning,¹⁹³ og de tidligere andelshaveres lejemål har netop ikke forud for udlejningen til disse været ledige eller udlejet til andre.

Endeligt kan det muligvis som argument mod anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, anføres, at bestemmelsen angår den leje, som aftales ved lejeaftalens indgåelse. De tidligere andelshavere bliver som nævnt i afsnit 2.3 lejere den dag, ejendommen overtages på tvangsauktion, og lejeforholdet er således påbegyndt, forinden den nye ejer har haft mulighed for at fastsætte lejens størrelse.

Alt i alt må det antages at være særdeles tvivlsomt, om den nye ejer af ejendommen i forhold til de tidligere andelshavere, som nu er lejere, jf. ABL § 4, stk. 1, kan fastsætte en leje efter BRL § 5, stk. 2. Formentligt må ejeren i stedet henvises til at fastsætte lejen efter BRL § 5, stk. 1.

stemmelsen, der skal have bekostet forbedringerne, er intentionen med ordningen, at lejemål, der er gennemgribende forbedret også fremover bevarer denne karakter.

¹⁹¹ Jf. Karnov 2011 (særtryk) s. 116 n. 42 og Dürr m.fl. s. 157 f.

¹⁹² Der er intet til hinder for, at udlejer frivilligt vælger at aftale en leje efter stk. 1, selvom betingelserne i stk. 2 er opfyldt, jf. Dürr m.fl. s. 150 f.

¹⁹³ Jf. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, fremsat d. 8. maj 1996 (LFF1995-1996.1.267). Se også Dürr m.fl. s. 153 og 507 f.

3.5. Markedslejemål

Det følger af LL § 53, stk. 3-5, og BRL § 15 a, stk. 1-3, at henholdsvis reglerne i LL §§ 47-52 og i BRL §§ 5-14 kan fraviges, for så vidt angår lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter d. 31. december 1991, lejemål der pr. samme dato lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål og nyindrettede lejemål i tagetager, som ikke d. 1. september 2002 var benyttet til eller registreret som beboelse. Lejens størrelse vil herefter ikke være begrænset af ejendommens omkostninger eller det lejedes værdi, men alene af AFTL § 36, hvorfor lejemålene ofte omtales som *markedslejemål*. Lejeforhøjelse kan kun kræves, hvor der er aftalt trappeleje eller regulering efter nettoprisindeks, jf. LL § 53, stk. 6, og BRL § 15 a, stk. 4.

Det fremgår af såvel LL § 53 som BRL § 15 a, at fravigelse af de almindelige leje-fastsættelses- og reguleringsregler i de tre ovennævnte typer af lejemål kræver en aftale. I overensstemmelse med fortolkningen af forarbejderne til ABL § 4 i afsnit 2.4.6.1 vil det således ikke være muligt for den nye ejer af andelsboligforeningens ejendom at fastsætte lejen efter reglerne om markedslejemål, medmindre de tidligere andelshavere accepterer dette. Endvidere kan det til støtte for dette resultat anføres, at bestemmelserne regulerer muligheden for *ved aftalens indgåelse* at fravige de almindelige regler.¹⁹⁴ Den nye ejer kan derfor ikke over for de tidligere andelshavere ”nå” at indføre et vilkår om, at de nævnte regler finder anvendelse, forinden lejeforholdet er påbegyndt, jf. afsnit 3.4 om BRL § 5, stk. 2.

På den anden side må den til ABL § 4 foreliggende praksis forstås således, at den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkårene i lejeaftalen med de tidligere andelshavere og herved fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler. Den nye ejer er således ifølge praksis berettiget til at kræve depositum, jf. LL § 34, stk. 1, 1. pkt., uanset at bestemmelsen alene giver parterne mulighed for at aftale noget sådant ved *lejemålet indgåelse*. I henhold til praksis må den nye ejer derfor formentligt også i lejeaftalerne kunne indsætte et vilkår om, at lejen fastsættes efter reglerne i LL § 53, stk. 3-6, eller BRL § 15 a, stk. 1-3, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Gør den nye ejer dette, må det imidlertid forventes, at AFTL § 36 kommer til at spille en væsentligt større rolle end hidtil, idet den nye ejer principielt kan fastsætte lejen helt frit.¹⁹⁵

4. Konklusion

Andelshavernes har efter ABL § 4 ”ret til fortsat brugsret som lejere”, når andelsboligforeningens ejendom overdrages. Lejeforholdet betragtes som ”nyetableret”, og ved salg på tvangsauktion anses det for påbegyndt på den dag, hvor fogeden bekræfter salget ved hammerslag.

I lovforslaget til *ændringsloven*, der indførte ABL § 4, stk. 1, hedder det, at andelshaverne har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med *reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning*, mens det i *1980-redegørelsen* ét sted anføres, at lejerne bør kunne bo på vilkår, der svarer til de *almindelige regler i lejelovgivningen*, og et andet sted at lejerne bør have ret til at blive lejere på *normale vilkår*. En fortolkning af forarbejderne forekommer at lede til, at de tidligere andelshavere har ret til bo

¹⁹⁴ Jf. Dürr m.fl. s. 172 ff.

¹⁹⁵ Ibid. s. 34.

på lejelovgivningens vilkår, medmindre der med den nye ejer indgås en *aftale* om at fravige en eller flere deklaratoriske regler. Den sparsomme praksis på området (GD 1989/20 Ø og ”Bartholinsgade 13”) kan derimod bedst forstås sådan, at den nye ejer frit kan fastsætte vilkårene for lejeforholdet og herved *ensidigt* fravige de deklaratoriske regler i lejelovgivningen. Formålet med ABL § 4, som ifølge *1980-redegørelsen* er at sidestille de tidligere andelshavere med ”almindelige” lejere, opfyldes ikke, uanset hvilket af de to synspunkter der lægges til grund.

Det må derfor konkluderes, at det er usikkert, hvad der er gældende ret. Uanset den nævnte forståelse af praksis tages der i afgørelserne alene direkte stilling til, om den nye ejer i relation til ABL § 4 kunne kræve depositum og forudbetalt leje af de tidligere andelshavere, hvilket blev besvaret bekræftende. Henset til dette resultat kan det ikke udelukkes, at nævnsmedlemmerne og dommerne har haft i tankerne, hvad der er *sædvanligt* i lejeforhold, men præmisserne åbner ikke op for en sådan forståelse.

For så vidt angår lejens størrelse, må den nye ejer fastsætte begyndelseslejen, hvorefter de tidligere andelshavere kan kræve denne nedsat efter reglerne i LL § 49 og BRL § 15. Det kan ikke antages, at den nye ejer kan fastsætte lejen efter BRL § 5, stk. 2, bl.a. fordi det i de fleste tilfælde ikke vil være muligt at opfylde betingelsen i BRL § 5, stk. 3. Derimod er det tvivlsomt, om den nye ejer er berettiget til at fastsætte lejen frit, hvor betingelserne i LL § 53, stk. 3-5, eller BRL § 15 a, stk. 1-3, er opfyldte. Er dette tilfældet, må det forventes, at AFTL § 36 kommer til at spille en væsentligt større rolle end hidtil,¹⁹⁶ ligesom domstolene må være særligt opmærksomme på, om den nye ejer har fastsat lejen så højt, at de tidligere andelshaveres ret efter ABL § 4 er gjort illusorisk.

Undlader de tidligere andelshavere at betale den fulde leje, påtager de sig en væsentlig standpunktsrisiko, idet den nye ejer i så fald kan ophæve lejeforholdet, jf. LL § 93, stk. 1, litra a. De tidligere andelshavere kan herefter alene håbe på, at fogedretten ved en efterfølgende sag om udsættelse er imødekommende over for en indsigelse om, at lejen er fastsat for højt.

I forbindelse med lejefastsættelsen må værdien af *generelle* forbedringer kunne medregnes. Derimod er det særdeles tvivlsomt om, og i så fald i hvilke tilfælde, den nye ejer af ejendommen kan kræve sig betalt for *individuelle* forbedringer. I medfør af princippet i LL § 47, stk. 1, litra g, må det afgørende være, om ejendomsretten til forbedringerne er overgået til den nye ejer af ejendommen, hvilket ikke er udgangspunktet. Dog er dette tilfældet, hvor de tidligere andelshavere i medfør af tilvækstlæren ikke har en borttagelsesret til forbedringerne, hvilket formentligt vil være situationen for de fleste forbedringers vedkommende. Endvidere overtager den nye ejer forbedringerne, såfremt han efter TL § 27 kan ekstingvere andelshavernes ret hertil. I de to sidstnævnte tilfælde, vil den nye ejer således kunne medtage forbedringernes værdi ved fastsættelsen af lejen.

Alt i alt er der en række uafklarede spørgsmål i forhold til de tidligere andelshaveres retstilling – hvoraf kun nogle er behandlet i dette speciale. Det er derfor ønskværdigt – af hensyn til såvel potentielle købere af andelsboligforeningers ejendomme på tvangsauktion, som til andelshavere i nødlidende andelsboligforeninger – at domstolene snarest får lejlighed til at udtale sig principielt om forståelsen af ABL § 4.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Ibid. s. 33 f. På s. 172 ff. anføres det, at AFTL § 36 endnu aldrig er blevet anvendt i disse tilfælde.

¹⁹⁷ ”Bartholinsgade 13” er så vidt vides ikke indbragt for ankenævnet.

5. Retspolitiske betragtninger

Den usikkerhed, der hersker omkring andelshavernes retsstilling efter overdragelsen af andelsboligforeningens ejendom, er af flere grunde uhensigtsmæssig. Det må således antages, at investorer vil være mere tilbageholdende med at købe andelsboligforeningers ejendomme, idet det er uklart, om der kan opkræves depositum og forudbetalt leje, om lejen kan fastsættes i overensstemmelse med markedslejereglerne og BRL § 5, stk. 2, og om udlejer i øvrigt kan fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler. Dette kan gøre det vanskeligere at afvikle et eventuelt konkursbo, ligesom ejendommens salgspris må antages at påvirkes negativt til skade for foreningens kreditorer.

Endvidere gør usikkerheden det vanskeligt for andelshavere i nødlidende foreninger at vurdere, om det er mest fordelagtigt, at foreningen holdes oven vande ved en forhøjelse af boligafgiften, eller om håndklædet bør kastes i ringen. F.eks. kan andelshaverne risikere, at den nye ejer er berettiget til at kræve 3 måneders depositum, 3 måneders forudbetalt leje samt betaling kvartalvist forud. Den tidligere andelshaver skal i så fald på én gang betale 9 måneders leje.

Det kunne derfor overvejes at præcisere reglerne, således at det som i Norge udtrykkeligt fremgik, at lejelovgivningens deklaratoriske regler fandt anvendelse på de tidligere andelshaveres lejeforhold. Fordelen herved ville være, at retsstillingen blev klargjort til gavn for såvel andelshavere som potentielle købere af ejendommen. Til gengæld ville der dermed opstå en retsstilling, hvor de tidligere andelshavere på den nye ejers bekostning ville blive stillet bedre end "almindelige" lejere, bl.a. fordi de tidligere andelshavere i så fald ikke ville kunne afkræves noget indskud. BRL § 5, stk. 8 medfører endvidere i denne situation, at den nye ejer vanskeligt ville kunne opkræve depositum og forudbetalt leje hos "almindelige" lejere, der efterfølgende flytter ind.

Derfor kunne det i stedet overvejes at ændre reglerne, således at den nye ejer kunne fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler i sædvanligt omfang. Ligesom det er muligt at vurdere det lejedes værdi ved at sammenligne med andre lejemaal i området, jf. LL § 47, stk. 2, må det også være muligt at sammenligne lejemaal med henblik på at vurdere, hvad der er sædvanligt i henseende til f.eks. depositum og vedligeholdelsespligt.

I forhold til lejefastsættelsen er problemstillingen den, at andelshaverne ikke har et tilstrækkeligt værn mod *den* nye ejer, som opkræver en for høj leje. I Sverige er dette problem løst derved, at det følger af loven, at den nye ejer kan opkræve en leje svarende til boligafgiften, indtil domstolene har taget stilling til spørgsmålet. Der opstår således ikke en tvist om lejens størrelse, før der endeligt er taget stilling hertil.

Det kunne også overvejes at ændre reglerne, således at de tidligere andelshavere havde mulighed for at gøre indsigelse mod den nye ejers fastsættelse af lejen. Det bemærkes således, at den nye ejers ensidige fastsættelse af lejens størrelse over for de tidligere andelshavere kan sammenlignes med udlejers mulighed for ensidigt at varsle lejeforhøjelse i eksisterende lejeforhold, jf. LL § 47, stk. 1, og BRL § 7, stk. 1. I disse tilfælde er lejer beskyttet i form af en indsigelsesadgang, jf. LL § 48, stk. 3, og BRL §§ 12, stk. 2, og 13, stk. 4. De tidligere andelshavere kunne derfor gives en lignende adgang til at gøre indsigelse mod den nye ejers ensidige fastsættelse af begyndelseslejen. I så fald kunne den nye ejer tvinges til at indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, og i en eventuel efterfølgende boligretssag ville bevisbyrden påhvile den nye ejer. Endvidere burde huslejenævnet i forbindelse med den nye ejers indbringelse af sagen gives

beføjelse til at fastsætte en foreløbig leje,¹⁹⁸ hvorefter de tidligere andelshavere ikke nødvendigvis ville være forpligtet til at betale den fulde leje, indtil huslejenævnet traf afgørelse.

Kildefortegnelse

Litteratur

- ABF-håndbogen* Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation: ABF-håndbogen for private andelsboligforeninger, 2010.
- Carstensen & Rørdam* Vagn Carstensen & Thomas Rørdam: Pant, 7. udgave, 2002.
- Dons & Bang* Marianne Dons & Jesper Bang: Omkostningsbestemt leje og forbedring, 3. udgave, 1997.
- Dürr m.fl.* Mogens Dürr, Timmy Lund Witte og Kristin Jonasson: Administration af Boliglejemaal, 2010.
- Evald* Jens Evald: At tænke juridisk – juridisk metode for begyndere, 3. udgave, 2005.
- Fagligt Nyt 10/1989* Fagligt Nyt 10/1989, udgivet af Advokatsamfundet.
- Festskrift 1996* Erik Christiansen, Tove Flygare, Lars Helms og Anne-Marie Thalund (red.): Festskrift, Dansk Selskab for Boligret – Vedligeholdelse og Forbedring, 1996.
- Festskrift 2011* Hans Henrik Edlund (red.): Festskrift for Dansk Selskab for Boligret – Lejefastsættelse og lejeregulering, 2011.
- Grubbe I* Niels Grubbe: Andelslejligheder – Salg, pantsætning, kreditorforfølgning, arv, 1973.
- Grubbe II* Niels Grubbe: Erhvervslejeloven, 1993.
- Grubbe & Edlund* Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, 2008.

¹⁹⁸ Sml. BRL § 27, stk. 5, 3. pkt., hvorefter huslejenævnet i tvister om lejeforhøjelser for forbedringer i lejemål, omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, har mulighed for at bestemme, at udlejer alene kan opkræve en mindre del af forhøjelsen, indtil nævnet træffer endelig afgørelse.

<i>Formueretlige emner</i>	Palle Bo Madsen (red.), Jens Evald, Helle Isager, Torsten Iversen, Susanne Karstoft, Lars Hedegaard Kristensen, Ana M. López-Rodríguez, Morten Fogt Midtgaard, Noe Munck, Anne-Dorte Bruun Nielsen, Claus Rohde & Hans Helge Beck Thomsen: Formueretlige emner, 6. udgave, 2010.
<i>Husen & Flygare</i>	Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, 2. udgave, 2011
<i>Illum I</i>	Knud Illum: Dansk Tingsret, 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen, 1976.
<i>Illum II</i>	Knud Illum: Tinglysning, 7. udgave ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen, 1994.
<i>Iversen</i>	Bent Iversen: Sikkerhedsrettigheder, 2. udgave, 1998.
<i>Iversen & Hedegaard</i>	Bent Iversen og Lars Hedegaard Kristensen: Pantet, 3. udgave, 2010.
<i>Juul-Sandberg</i>	Jakob Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 2. udgave, 2010.
<i>Kallehauge & Blom I</i>	H. Kallehauge og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I, 1980.
<i>Kallehauge & Blom II</i>	H. Kallehauge og Arne Blom: Kommentar til lejelovene II, 1980.
<i>Kallehauge & Blom 1984</i>	H. Kallehauge og Arne Blom: Tillæg 1984 til kommentar til lejelovene, 1984.
<i>Karnov Online</i>	Karnovs lovsamling på www.thomson.dk pr. 20. januar 2012
<i>Karnov 2011 (særtryk)</i>	Halfdan Krag Jespersen, Hans Henrik Edlund og Mette Neville: Karnov – Leje- og boliglove, 2011.
<i>Krag Jespersen 1986</i>	Halfdan Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986.
<i>Krag Jespersen I</i>	Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1, 1989.

- Laursen* Karin Laursen: Erhvervslejeret, 2010 (offentliggjort på ed.lovportaler.dk).
- Lilleholt m.fl.* Kåre Lilleholt, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs: Borettslovkommentaren, 2006.
- Lindencrone & Ørgaard* Lars Lindencrone Petersen og Anders Ørgaard: Konkursloven med kommentarer, 11. udgave, 2010.
- Lynge Andersen & Palle Bo Madsen* Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemænd, 5. udg., 2006.
- Neville* Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 3. udg., 2006.
- Winnerskjold* Torben Winnerskjold: Individuelle forbedringer, ABF's Kreds Nyhedsbrev 2001 s. 6 ff.
- Trangeled* Svend Trangeled: Andelsboliger, 1990.
- Träff* Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 3. udgave, 2005.
- Träff & Juul-Nyholm* Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm: Andelsboliger, 2011.
- Uggla m.fl.* Ingrid Uggla, Jörgen Grönlund og Cecilia Gunne: Bo i bostadsrätt, 2010.
- Vinding Kruse* Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten, 3. udgave, 1951.
- Von Eyben & Møgelvang-Hansen* Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen: Kreditorforfølgning – materiel foged- og konkursret, 6. udgave, 2010.
- Willumsen I* Hans Willumsen, Lærebog i tinglysning, 3. udgave, 2004.
- Willumsen II* Hans Willumsen: Tinglysningsloven med kommentarer, 1997.

Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen

U.1922.197 Ø
U.1951.284 H

U.1991.616 Ø
U.1996.843 Ø

U.1963.392 H
U.1984.901 Ø
U.1988.738 Ø
U.1990.203 V
U.1991.4/3 H

U.2000.274 V
U.2000.905 H
U.2006.1899 V
U.2009.2465 H
U.2011.1639 H

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB.1999.242 Ø
TBB.2003.269 Ø
TBB.2004.452 Ø

Grundejernes Domssamling

GD 1988/12 B
GD 1989/20 Ø
GD 2006/79 Ø
GD 2007/31 V
GD 2008/66 Ø
GD 2009/04 B

Utrykte afgørelser

”Bartholinsgade 13”: Afgørelse truffet af Københavns 2. huslejenævn d. 31. august 2011 (sagsnummer: 2010-145099. Dokumentnummer: 2011-611380)

VLD af 26. september 1983 (1. afd. Nr. 2657/1981)

Lovregister

ABL Andelsboligforeningsloven: Lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

AFTL Aftaleloven: Lovbekendtgørelse nr. 781 af 26. august 1996 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Borettslagsloven Lov nr. 39 af 6. juni 2003 med senere ændringer: Lov om burettslag (<http://www.lovdato.no/all/hl-20030606-039.html>)

Bostadsrättslagen Bostadsrättslag (1991:614) af 30. maj 1991 (<http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=3911&bet=1>)

991:614&format=html#K9)

<i>BRL</i>	Boligreguleringsloven: Lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010 om midlertidig regulering af boligforholdene.
<i>ELL</i>	Erhvervslejeloven: Lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010 om leje af erhvervslokaler mv.
<i>Konkursloven</i>	Konkursloven: Lovbekendtgørelse nr. 217 af 15. marts 2011.
<i>LL</i>	Lejeloven: Lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010.
<i>RPL</i>	Retsplejeloven: Lovbekendtgørelse nr. 1063 af 17. november 2011.
<i>TL</i>	Tinglysningsloven: Lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006.
<i>Ændringsloven</i>	Lov nr. 486 af 5. november 1980.

Bekendtgørelser mv.

<i>Bkg. 652/1978</i>	Bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår.
----------------------	--

Betænkninger mv.

<i>1980-redegørelsen</i>	Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af Boligministeren: Andelsboliger. Overdragelsesregler m.v. (trykt udgave).
<i>NOU.2000.17</i>	Norges offentlige utredninger 2000: 17: Buretslovene - Utgreiing frå eit utval oppnemnt ved kongeleg resolusjon 6. juni 1997. Gjeven til Kommunal- og regionaldepartementet 29. juni 2000.

Andet

<i>Normalvedtægten</i>	Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening af 27. december 2006.
<i>Standardvedtægten</i>	Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standardvedtægt for andelsboligforeninger i etageejendomme af 15. januar 2010.