

Retsstillingen i lejeforhold stiftet i medfør af andelsboligforeningslovens § 4

The legal position in tenancies established pursuant to section 4 of The Danish Housing Cooperative Act

af STINNE AMALIE KRETZSCHMAR

Andelsboligforeningslovens § 4 tillægger andelshavere en ret til fortsat at blive boende, når en andelsboligforenings ejendom skifter ejer. Spørgsmålet er, hvilke vilkår denne brugsret underlægges efter ejerskiftet.

Forarbejderne til loven fører til, at brugsretten efter ABL § 4 må skulle underlægges vilkår i overensstemmelse med almindelig lejelovgivning, hvis parterne ikke har kunne nå til enighed om andet. Hvorvidt den nye ejer af ejendommen har mulighed for ensidigt at fastsætte visse vilkår i lejeforholdet med en tidligere andelshavere, såfremt disse vilkår sædvanligvis indgår i "almindelige" lejeaftaler, er tvivlsomt. Praksis på området er sparsom – og de få afgørelser der findes peger i hver sin retning. Dette speciale konkluderer, at den nye ejer ikke er tillagt en sådan mulighed, idet der ikke vurderes at være stærke nok holdepunkter for, at deklaratoriske regler i lejelovgivningen kan fraviges uden aftale.

Udover at klarlægge den generelle forståelse af ABL § 4, vil en række udvalgte problemstillinger, herunder fastsættelse af lejen, berettigelsen af krav om depositum og forudbetalt leje samt fordeling af vedligeholdelsespligten, blive belyst i dette speciale.

Sammenfattende konkluderer specialet, at startlejen for de tidligere andelshavere må fastsættes med udgangspunkt i lejelovgivningen, at den nye ejer ikke har ret til at kræve depositum og forudbetalt leje, samt at de tidligere andelshavere hverken kan pålægges den indvendige- eller udvendige vedligeholdelsespligt af deres tidligere andelsboliger.

Specialet omtaler løbende virkningen af lovforslag nr. L177 af 28. februar 2018, som medfører en række tilføjelser til den nugældende ABL § 4. Efter at redaktionen af dette speciale var afsluttet, blev lovforslaget som fremsat vedtaget i Folketinget. Loven træder i kraft den 1. juli 2018. Ændringen får dog først virkning, hvor overdragelsen af en tidligere andelsejendom er sket efter lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

Indholdsfortegnelse

1.	Introduktion	3
1.1	Problemformulering	3
1.2	Metode	4
1.3	Afgrænsning	5
1.4	Terminologi	5
2.	Kort om lejeboliger og andelsboliger	5

2.1	Lejeboliger.....	5
2.1.1	Regulering af lejeaftaler	6
2.1.2	Indgåelse af lejeaftaler.....	6
2.2	Andelsboliger	7
2.2.1	Regulering af andelsboligforeninger	7
2.2.2	Forholdet mellem andelsboligforening og andelshaver	8
3.	Andelsboligforeningslovens § 4: Før, nu og i fremtiden.....	9
3.1	Nugældende ABL § 4.....	9
3.2	Historisk perspektiv.....	10
3.3	En mulig ændring undervejs: Lovforslag fremsat i Folketinget.....	10
4.	Analyse af andelsboligforeningslovens § 4: Ordlyd, forarbejder og formål	11
4.1	Ordlydsfortolkning	11
4.2	Analyse af forarbejderne	12
4.3	Formålsfortolkning	14
5.	Analyse af praksis om andelsboligforeningslovens § 4	15
5.1	GD 1989/20Ø	16
5.2	Bartholinsgade 13.....	16
5.3	GA 2017/06	17
5.3.1	Huslejenævnets begrundelse og resultat.....	17
5.3.2	Ankenævnets begrundelse og resultat	18
5.4	Sammenfatning og vurdering af praksis.....	19
6.	Generelle spørgsmål vedrørende andelshavernes retsstilling.....	21
6.1	Den beskyttede personkreds	21
6.2	Samtykke efter ABL § 4, stk. 2	21
6.3	Tidspunktet for statusskiftet til lejer.....	22
6.3.1	Frivilligt salg	22
6.3.2	Tvangssalg.....	23
6.4	Et ”nyetableret” lejeforhold sammenligneligt med genudlejning?	23
6.5	Tidligere aftalers retsvirkning og præceptiv lovgivnings begrænsninger	26
6.6	”Normale” vilkår: Ensidig vilkårsfastlæggelse uanset fravigelse af deklatoriske regler?	28
6.7	Udfyldning af brugsrettens vilkår med almindelige regler i lejelovgivningen ..	31
7.	Lejefastsættelse og -regulering.....	32
7.1	Fastsættelse af startlejen	33
7.2	Lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi	34
7.3	Lejemål omfattet af boligreguleringsloven	35
7.3.1	Omkostningsbestemt leje	35
7.3.2	Småhuse.....	37
7.3.3	80/20-ejendomme	38
7.3.4	Gennemgribende forbedrede lejemål	38
7.3.5	Forbedringstillæg.....	41
7.4	Lejemål med fri lejefastsættelse	42
7.5	Lovforslag L177 om lejens størrelse	42
8.	Depositum og forudbetalt leje	43
9.	Vedligeholdelse	44
10.	Konklusion	46
	Referenceliste	47

1.	Fagbøger	47
2.	Videnskabelige artikler og tidsskrifter	48
3.	Betænkninger, lovforslag mv.	49
4.	Øvrige	49
	Register over domme og administrative afgørelser	50
1.	Ugeskrift for retsvæsen	50
2.	Tidsskrift for Bolig- og Byggeret	50
3.	Grundejernes Domssamling	50
4.	Administrative afgørelser	51
5.	Utrykte afgørelser	51
	Lovregister	51

Abstract

The subject of the present Master's thesis is the legal position of former housing cooperative members in tenancies that are established as the building is sold to a third party. More specifically, this thesis sets out to analyse under which terms the former members of a housing cooperative have the right to rent their former cooperative dwellings pursuant to section 4 of The Danish Housing Cooperative Act. Here, this thesis assumes that the former members of the housing cooperative and the new owner of the building have not agreed on a lease contract.

In this way, the main purpose of this thesis is to uncover the general understanding of section 4 of The Danish Housing Cooperative Act. Furthermore, a number of selected, relevant issues related to tenancies established pursuant to the act are also clarified within this thesis, including the issues of rent determination, entitlement to deposit monies, and maintenance duty.

The overall conclusion of this thesis is that the legal position of former housing cooperative members shall be governed by the same terms in force under the common tenancy law. This indicates that the new owner of the building cannot unilaterally enforce terms that do not comply with the optional rules under the common tenancy law, unless an agreement has been made with the former members of the housing cooperative.

1. Introduktion

1.1 Problemformulering

I kølvandet på en række nødlidende andelsboligforeningers konkurs, hvorefter foreningernes ejendomme er solgt til tredjemand, er forståelsen af andelsboligforeningslovens § 4 blevet højaktuel. ABL § 4 tillægger andelshaverne en ret til fortsat at blive boende efter, at ejendommen har skiftet ejer, men bestemmelsen giver ikke umiddelbart en særlig vejledning i forhold til, hvilke vilkår brugsretten underlægges efter ejerskiftet.

Formålet med dette kandidatspeciale er derfor at analysere, hvilke vilkår de tidligere andelshaveres brugsret underlægges i medfør af ABL § 4.

Specialet vil i den forbindelse forsøge at afdække den generelle forståelse af ABL § 4 med henblik på at fastslå parternes – de tidligere andelshavere og den nye ejer af ejendommens – retsstilling, hvor intet er aftalt.

Desuden vil en række udvalgte problemstillinger, herunder fastsættelse af lejen, berettigelsen af krav om depositum og forudbetalt leje samt fordeling af vedligeholdelsespligten, blive belyst.

1.2 Metode

I specialet vil gældende ret blive beskrevet ved anvendelse af den retsdogmatiske metode. Retsstillingen vil derfor blive analyseret med udgangspunkt i lovgivning, lovforarbejder, retspraksis, afgørelser fra husleje- og ankenævn samt udvalgt juridisk litteratur.

Bemærkningerne til lovforslaget, hvori den nuværende ABL § 4 blev indsat, indeholder alene et sparsomt fortolkningsbidrag i relation til forståelse af den generelle retsvirkning af bestemmelsen. Derfor vil *1980-redegørelsen*, som blev udarbejdet af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeriet inden fremsættelse af lovforslaget, tillige blive inddraget ved fortolkningen af ABL § 4.

Inddragelse af redegørelsen som et væsentligt fortolkningsbidrag kan legitimeres med, at den lovskitse, som arbejdsgruppen foreslog, er identisk med loven, som blev vedtaget,¹ samt at lovgiver i bemærkningerne til lovforslaget direkte henviser til redegørelsen.²

Praksis på området er sparsom og med begrænset præjudikatsværdi, idet der, så vidt vides, kun foreligger en ankenævnsafgørelse (GA 2017/06), en utrykt huslejenævnsafgørelse (*Bartholinsgade 13*), samt en landsretstilkendegivelse (GD 1989/20Ø).

Sagen i GD 1989/20Ø blev forligt på baggrund af landsrettens tilkendegivelse, hvoraf der imidlertid ikke kan udledes andet, end at udlejeren kunne forvente at få medhold i kravet om depositum. Ved referencer til denne afgørelse må det således have for øje, at det ikke vides med sikkerhed, om landsretten havde i sinde at tiltræde de tidligere instansers præmisser.

I forbindelse med inddragelse af den juridiske litteratur vil der tillige blive medtaget synspunkter fremsat af medforfatter til *1980-redegørelsen* Niels Grubbe ved sit oplæg for Dansk Selskab for Boligret den 1. marts 2017.

Synspunkterne inddrages i diskussionen om den generelle forståelse af ABL § 4, på trods af at de ikke er offentliggjorte i en artikel eller på andet skriftligt grundlag fra Grubbes egen hånd, fordi det vurderes at stå rimelig klart, hvordan Grubbe mener, at ABL § 4 må

¹ 1980-redegørelsen s. 174

² FT 1980-81 tillæg A sp. 207

fortolkes. Ved læsning af synspunkterne, som de er beskrevet her i specialet, må det derfor erindres, at undertegnede ikke har yderligere kendskab hertil, end hvad der kan udledes af de offentliggjorte plancher fra oplægget, som i sagens natur ikke er særligt fyldestgørende.

Desuden vil det nyligt fremsatte *Lovforslag LI77*, som, hvis det bliver vedtaget som fremsat, medfører en række tilføjelser til ABL § 4, blive inddraget i specialet.

1.3 Afgrænsning

Specialet vil alene omhandle den situation, hvor andelshaverne og den nye ejer intet har aftalt om brugsretten i forlængelse af ejerskiftet. Fokus vil således særligt være på situationer, hvor den nye ejer har erhvervet ejendommen ved tvangssalg. I tilfælde, hvor der er sket frivilligt salg, vil parterne oftest have indgået lejeaftaler, hvori brugsrettens vilkår vil være klarlagt.

Endvidere vil specialet alene omhandle retsstillingen for andelshavere, der beboer andelsboligerne. Andele, der anvendes til andet end beboelse, vil således ikke blive behandlet i nærværende speciale. Det forudsættes desuden, at der er tale om andelshavere i private andelsboligforeninger.

De udvalgte problemstillinger vedrørende fastsættelse af lejen, berettigelsen af krav om depositum og forudbetalt leje samt fordeling af vedligeholdelsespligten, som behandles i afsnit 7-9, vil i hovedsagen være af lejeretlig karakter, hvorfor relevante regler i lejeloven og boligreguleringsloven vil blive inddraget. Kun de problemstillinger, der vedrører reglernes anvendelse på det særlige lejeforhold, der udspringer af ABL § 4, vil blive behandlet her. Derfor vil lejeretlige problemstillinger, som også i øvrigt opstår i "almindelige" lejeforhold, ikke blive medtaget i specialet.

1.4 Terminologi

I specialet anvendes betegnelsen *de tidligere andelshavere* om de andelshavere, som ønsker at udnytte retten efter ABL § 4 og dermed blive boende i ejendommen efter dennes overdragelse. Om den, der har erhvervet ejendommen, anvendes betegnelsen *den nye ejer*.

2. Kort om lejeboliger og andelsboliger

2.1 Lejeboliger

En lejebolig kan beskrives som en bolig, hvor ejeren tids- eller tidsubegrænset giver en anden brugsret til boligen mod betaling af vederlag.³

³ Edlund & Grubbe s. 23-26

2.1.1 Regulering af lejeaftaler

Aftalefrihed er et grundlæggende princip i dansk aftaleret, og ved indgåelse af lejekontrakter er hovedreglen også, at der er aftalefrihed mellem parterne.⁴ Lejer og udlejer kan med andre ord som udgangspunkt gyldigt indgå den kontrakt, som kan nås ved forhandling.

Aftaler om leje af boliger reguleres af lejeloven, jf. LL § 1, stk. 1, samt af boligreguleringsloven for så vidt angår lejemål i de såkaldte regulerede kommuner, jf. BRL § 1. Lovgivningen udgør i visse henseender betydelige begrænsninger, i forhold til hvad lejer og udlejer gyldigt kan aftale. Overordnet set kan begrænsningerne begrundes i parternes forhandlingspositioner, idet man fra lovgivers side har fundet behov for at beskytte lejerne mod urimelige lejevilkår samt mod at blive opsagt og dermed potentielt stå uden bolig.

Lejelovgivningen indeholder både fravigelige (deklaratoriske) og ufravigelige (præceptive) regler. Om en regel er ufravigelig eller ej beror på en fortolkning af den pågældende regels indhold. En bestemmelse kan således godt være ufravigelig, uanset at dette ikke er nævnt udtrykkeligt i loven. For en del regler gælder ufravigeligheden kun til skade for lejer – såkaldte beskyttelsespræceptive regler – hvilket betyder, at reglen gerne må fraviges ved aftale til fordel for lejer.⁵

Lejelovgivningen indeholder både præceptive regler, der er udformet som *absolutte forbud*, hvorved reglen regulerer, hvad parterne ikke kan aftale, som *begrænsningsregler*, hvorved reglen sætter rammerne for, hvad parterne kan aftale, og som *beføjelsesregler*, hvorved reglen regulerer, hvad en part har ret til. Beføjelsesregler kan også være deklaratoriske, hvorved den pågældende regel kan fraviges ved aftale.

Ud over lejelovgivningen vil også aftalelovens ugyldighedsregler regulere, hvad lejer og udlejer gyldigt kan aftale.

2.1.2 Indgåelse af lejeaftaler

Ved indgåelse af lejeaftaler finder almindelige aftaleretlige regler om tilbud og accept, jf. AFTL § 1, anvendelse.⁶ Parterne behøver således ikke at have forhandlet alle vilkår på plads, førend der kan siges at foreligge en aftale. En lejeaftale kan eksempelvis blot indeholde angivelse af lejemålet og begyndelsestidspunktet. Her vil øvrige vilkår i lejeaftalen anses for indgået på lovens vilkår, jf. LL § 4, stk. 4. Selv hvor et så væsentlig vilkår som lejens størrelse ikke er aftalt, kan der være indgået en lejeaftale. Lejefastsættelsen vil i så

⁴ Ibid. s. 70 og Lynge Andersen & Madsen s. 19 f.

⁵ Edlund & Grubbe s. 78

⁶ Ibid. s. 58

fald skulle ske efter lejelovens regler om det lejedes værdi, jf. LL § 4, stk. 5, jf. § 47, stk. 2.⁷

Generelt findes der ingen egentlige formkrav ved indgåelse af lejeaftaler,⁸ men i praksis indgås lejeaftaler oftest på skriftligt grundlag. Hvor lejeaftalen foreligger på en blanket eller anden standardaftale, er der dog visse form- og indholdsmæssige krav, som skal opfyldes. Således gælder et autorisationskrav, jf. LL § 5, stk. 2, samt et krav om, at bestemmelser i lejeaftalen, som fraviger loven til skade for lejerens, skal fremhæves, jf. § 5, stk. 1.

Foreligger lejeaftalen eller en anden aftale om det lejede ikke skriftligt, kan hver af parterne forlange, at det aftalte nedfældes på skrift, jf. LL § 4, stk. 1.

2.2 Andelsboliger

Andelsboliger ejes og drives af en andelsboligforening. Andelshaverne har andel i foreningens formue og en dertil knyttet eksklusiv brugsret til en bestemt bolig i foreningens ejendom. Andelsboliger ejes således af en andelsboligforening – ikke af andelshaverne.⁹

En andelsboligforening er et organiseret boligfællesskab, som har karakter af en selvstændig juridisk person i enhver henseende.¹⁰

2.2.1 Regulering af andelsboligforeninger

Andelsboligformen reguleres af andelsboligforeningsloven, foreningsretlige principper,¹¹ andelsboligforeningens vedtægter, boligaftaler¹² og ordensreglementer.

Forholdet mellem foreningen og andelshaverne er kun i meget begrænset omfang reguleret i andelsboligforeningsloven. Reguleringen heraf må derfor findes i foreningens vedtægter, som grundlæggende udgør retsgrundlaget for foreningens eksistens og virksomhed. En andelsboligforening kan inden for lovens rammer frit bestemme indholdet og udformningen af sine vedtægter. Vejledning hertil kan findes i Erhvervsstyrelsens Normalvedtægter eller ABFs Standardvedtægter, som formentlig også vil blive brugt som udfyldende regler, hvor intet er vedtaget.¹³

⁷ Hvis lejemålet er beliggende i en kommune med huslejeregulering, vil udfyldning af lejeaftalens vilkår, jf. LL § 4, stk. 4 og 5, også skulle ske efter boligreguleringslovens regler. Se Lind Husen m.fl. s. 45 f.

⁸ Edlund & Grubbe s. 61

⁹ Dreyer & Simiab s. 208

¹⁰ Träff & Juul-Nyholm s. 20

¹¹ De foreningsretlige principper er ikke lovreguleret men baseres i vidt omfang på analogier fra selskabsretten. Se Dreyer & Simiab s. 20, note 4

¹² Boligaftaler aftales mellem foreningen og den enkelte andelshaver og regulerer brug af boligen. Forholdene vedrørende boligen kan dog lige så vel alene være reguleret i vedtægterne.

¹³ Dreyer & Simiab s. 213

Visse steder i litteraturen anføres det, at en andelshavers eksklusive brugsret til andelsboligen minder om et lejeforhold, hvorfor man mener, at lejeloven i visse tilfælde kan anvendes analogt, hvor vedtægter mv. ikke regulerer forholdet.¹⁴ Ved anvendelse af en analogi af lejeloven eller af principperne heri må det dog have for øje, at andelshaverne har en medbestemmelsesret, som ikke er sammenlignelig med en lejers position.¹⁵

2.2.2 Forholdet mellem andelsboligforening og andelshaver

En andelshaver udøver sin indflydelse på generalforsamlingen, som er foreningens øverste myndighed. Beslutninger på generalforsamlingen træffes som udgangspunkt ved simpelt flertal, idet vedtægten dog kan indeholde bestemmelser, om at visse beslutninger kræver kvalificeret flertal. Ifølge Normal- og Standardvedtægten kræver beslutning om eksempelvis salg af fast ejendom eller foreningens opløsning et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer, jf. hhv. § 23, stk. 4, og § 23, stk. 3.

Andelshavernes hæftelse for foreningens forpligtelser er som udgangspunkt begrænset til indskuddet, hvilket bl.a. betyder, at foreningens simple kreditorer kun kan søge sig fyldestgjort i foreningens formue.¹⁶

Udover indskuddet, som betales ved optagelse i foreningen, betaler andelshaverne løbende en boligafgift til dækning af foreningens drifts- og finansieringsudgifter.¹⁷ Boligafgiftens størrelse svarer ikke nødvendigvis præcist til de faktisk afholdte udgifter. Det skyldes først og fremmest, at det kan være svært at forudse alle udgifter, men herudover kan der være mange forskellige årsager til, at boligafgiften omfatter et højere eller lavere beløb end, hvad de samlede udgifter faktisk udgør.

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, som således har kompetence til at beslutte en forhøjelse eller nedsættelse af den samlede boligafgift.¹⁸ Boligafgiftens størrelse kan anfægtes af minoriteten, hvis det kan påvises, at opkrævningen er usaglig eller har karakter af et indskud.¹⁹

Fordeling af den samlede boligafgift bestemmes i vedtægten og sker typisk i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.²⁰

¹⁴ Se Dreyer & Simiab s. 209 f. og Trangeled s. 34

¹⁵ Grubbe s. 29-31 skriver om anvendelse af lejelovsanalogi og konkluderer, at der ikke kan opstilles nogen almindelig formodning hverken for eller imod analogi. Der må foretages en vurdering af den enkelte lovbestemmelse, samt af hvorvidt konflikten mellem forening og andelshaver er lig konflikten mellem ejer og lejer.

¹⁶ Dreyer & Simiab s. 220

¹⁷ Träff & Juul-Nyholm s. 226 f.

¹⁸ Se Normal- og Standardvedtægten, § 8, stk. 1

¹⁹ Träff & Juul-Nyholm s. 43

²⁰ Se Normal- og Standardvedtægten, § 8, stk. 2, jf. § 6, stk. 1

Andelshavernes vedligeholdelsespligt beskrives i vedtægterne og må afgrænses overfor vedligeholdelse, som påhviler foreningen. Ofte svarer vedligeholdelsespligten i andelsboligforeninger til fordelingen i ejerforeninger. Det vil sige, at al vedligeholdelse inde i boligen som udgangspunkt påhviler andelshaveren, idet foreningen dog har ansvaret for bærende konstruktioner, gennemgående rør mv. Foreningen har herudover som oftest den udvendige vedligeholdelsespligt, men hvor visse opgaver, såsom vedligeholdelse af altaner eller udvendige vinduesrammer, er lagt over på andelshaveren.²¹

Kompetencen til at opløse foreningen ligger hos generalforsamlingen. Beslutes det, at en forening skal opløses, er følgen, at aktiver mv., som i det væsentligste består af ejendommen, skal afvikles. Kun hvis foreningen er solvent, kan generalforsamlingen beslutte at opløse foreningen ved likvidation, idet en insolvent andelsboligforening må opløses ved konkurs.²²

3. Andelsboligforeningslovens § 4: Før, nu og i fremtiden

3.1 Nugældende ABL § 4

ABL § 4, stk. 1, tillægger andelshaverne en ret til fortsat brugsret som lejere, når andelsboligforeningens ejendom erhverves af tredjemand. Ved frivilligt salg, kan bestemmelsen kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver samtykker heri i forbindelse med salget, jf. § 4, stk. 2.

Bestemmelsen giver andelshaverne en særlig mulighed for at blive boende i den bolig, som den respektive andelshaver før overdragelse af ejendommen har haft eksklusiv brugsret til i kraft af sit medlemskab i andelsboligforeningen. Den nye ejer af ejendommen kan herved ikke smide de tidligere andelshavere ud, med henvisning til at ejendommen ikke længere ejes af andelsboligforeningen.

Efter salget afledes brugsretten til boligen ikke længere af medlemsskabet i foreningen men derimod af en lovbestemt ret, jf. ABL § 4. Den tidligere andelshavers status i relation til brugsretten vil skifte fra andelshaver til lejer. Brugsretten kan derfor betegnes som en lejeret med den nye ejer af ejendommen som udlejer.

ABL § 4 gælder uanset om ejerskiftet sker ved andelsboligforeningens frivillige salg eller ved tvangssalg, herunder konkurs.²³ Er det derimod en andelshaver, der er i økonomiske vanskeligheder, hvor individualfølgende kreditorer gør udlæg i andelen med henblik på salg ved tvangsauktion, eller hvor andelen omfattes af andelshaverens konkurs, indtræder beskyttelsen efter ABL § 4 ikke.²⁴

²¹ Träff & Juul-Nyholm s. 227 f.

²² Krüger Andersen s. 585-587

²³ Neville s. 128

²⁴ Ibid. s. 148. Andelshaveren kan derimod være beskyttet af tvangsbeneficiet i RPL § 509 ved kreditorfølgning af andelen.

3.2 Historisk perspektiv

Med vedtagelsen af lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber blev andelsboligforeningerne i Danmark for første gang underlagt egentlig lovregulering.

Loven indeholdte på daværende tidspunkt ikke bestemmelser om andelshavernes retsstilling, i tilfælde af at foreningens ejendom blev solgt. Det var derfor usikkert, om andelshaverne på ulovbestemt grundlag havde ret til at blive boende, både hvor en pantøver overtog ejendommen på tvangsauktion, og hvor ejendommen blev solgt af foreningen uden tilslutning fra enkelte andelshavere.²⁵

Den nuværende § 4 blev indsat ved lov nr. 486 af 5. november 1980. Lovforslaget blev fremsat på baggrund af en redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeriet. Arbejdsgruppen blev nedsat som led i boligforliget af 1979, idet forligspartierne ønskede en vurdering af reglerne for overdragelse af bestående andelsboligforeninger.

Arbejdsgruppens anbefaling var, at andelshavere skulle beskyttes i tilfælde af en andelsboligforenings ophør, og at andelshaverne derfor på lovbestemt grundlag skulle tillægges fortsat brugsret til deres forhenværende bolig ved salg af ejendommen.²⁶ Kort efter at redegørelsen blev afgivet, blev der fremsat lovforslag i Folketinget, som indeholdte arbejdsgruppens forslåede ændringer.²⁷

Ændringsloven trådte i kraft den 1. januar 1981, og ABL § 4 er ikke siden blevet ændret.

3.3 En mulig ændring undervejs: Lovforslag fremsat i Folketinget

Den 28. februar 2018 blev der fremsat lovforslag i Folketinget indeholdende en ændring af ABL § 4. Lovforslaget er fremsat med et bredt politisk ønske om at fremme en mere sund og robust andelsboligsektor og tager afsæt i anbefalinger afgivet af en arbejdsgruppe nedsat af erhvervsministeriet.²⁸

Arbejdsgruppens anbefalinger, vedrørende andelshaveres retsstilling ved overdragelse af en andelsboligforenings ejendom, er, at ABL § 4 skal præciseres, i relation til hvilke vilkår de tidligere andelshaveres brugsret skal være underlagt.

Konkret foreslås det, at huslejeniveauet skal svare til det gennemsnitlige niveau af den boligafgift, der har været gældende i andelsboligforeningen de seneste 3-5 år inden opløsningen, samt at den nye ejer ikke skal kunne stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum overfor de tidligere andelshavere.²⁹

²⁵ 1980-redegørelsen s. 169 f.

²⁶ Ibid. s. 174

²⁷ FT 1980-81 tillæg A sp. 207

²⁸ Lovforslag L177: Almindelige bemærkninger s. 5 (afs. 1.1)

²⁹ 2017-rapporten s. 6

I lovforslaget foreslås, at der føjes nye bestemmelser – stk. 3-9 – til ABL § 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 4. Nuværende stk. 1 og 2 i ABL § 4 foreslås således ikke ændret. De nye bestemmelser regulerer brugsrettens vilkår i forhold til lejens størrelse, jf. stk. 3-7, samt depositum og forudbetalt leje, jf. stk. 8. Huslejenævnet gives i stk. 9 bemyndigelse til at afgøre tvister i relation hertil.

Lovforslaget er fremsat i kølvandet af, at en række andelsboligforeninger er gået konkurs, hvorefter en række tvivlsspørgsmål omkring brugsrettens vilkår er opstået mellem ejendommenes nye ejere og de tidligere andelshavere. Måske er det årsagen til, at ændringerne kun skal gælde, hvor ejendommen overdrages ved tvangsauktion, eller som følge af at andelsboligforeningen er gået konkurs, jf. lovforslagets § 1, nr. 4 (§ 4, stk. 3).

Retsstillingen, når overdragelsen sker ved frivilligt salg, vil således ikke blive ændret med lovforslaget. Her vil andelshavernes retsstilling alene skulle udledes af ABL § 4, stk. 1 og 2.

Desuden vil de nye bestemmelser kun få virkning, hvor erhvervelse af andelsboligforeningens ejendom sker efter den 1. juli 2018, hvor loven er tiltænkt at skulle træde i kraft, jf. lovforslagets § 5.³⁰

Ressortudvalget afgav betænkning den 3. maj 2018, hvor flertallet indstillede lovforslaget til vedtagelse med en række ændringer, som dog ikke vedrører lovforslagets § 1, nr. 4. Lovforslagets 2. og 3. behandling i Folketinget er planlagt til hhv. den 17. og 22. maj 2018.

En nærmere beskrivelse af lovforslaget vil blive foretaget i de enkelte afsnit nedenfor, hvor det findes relevant.

4. Analyse af andelsboligforeningslovens § 4: Ordlyd, forarbejder og formål

4.1 Ordlydsfortolkning

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.”

Ud fra bestemmelsens ordlyd kan der umiddelbart ikke udledes andet eller mere end, at andelshaverne ved overdragelse af foreningens ejendom tillægges en ret til fortsat brugsret, samt at andelshavere, som vælger at blive boende, i så fald bliver lejere. Bestemmel-

³⁰ Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 15

sen må naturligt forstås sådan, at fortsat brugsret gives til den bolig, hvorover den respektive andelshaver havde eksklusiv brugsret i kraft af sit medlemskab i andelsboligforeningen.

Hvilke vilkår brugsretten underlægges, herunder om der sker en ændring af de vilkår, som brugsretten var underlagt før overdragelsen, kan ikke udledes af lovens ordlyd. Når ordlyden lader disse væsentlige spørgsmål stå åbent, er det relevant at foretage en analyse af forarbejderne med henblik på at udfinde fortolkningsbidrag til besvarelse af disse tvivlsproblemer.

4.2 Analyse af forarbejderne

ABL § 4 blev, som nævnt i afsnit 3.2, indsat med *Ændringsloven*. I bemærkningerne til lovforslaget hertil står, at

*”De forslåede regler går ud på, at andelshavere [...] har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning.”*³¹

Baggrunden, for at bestemmelsen blev indsat, var, at der herskede tvivl om andelshaveres retsstilling i tilfælde af, at en andelsejendom blev solgt.³²

Ændringsloven indeholder de anbefalinger, som arbejdsgruppen bag *1980-redegørelsen* havde givet,³³ og derfor udgør *1980-redegørelsen* et væsentligt fortolkningsbidrag til ABL § 4.

Arbejdsgruppen synes at være af den opfattelse, at andelshavere allerede på ulovbestemt grundlag havde ret til at blive boende ved overdragelse af en andelsboligforenings ejendom, om end arbejdsgruppen medgav, at retsstillingen var usikker. Når arbejdsgruppen anbefalede rettigheden lovfæstet, var det således for at fjerne denne usikkerhed.³⁴

Agendaen med arbejdsgruppens anbefalinger til ABL § 4 var formentlig ikke alene at lovfæste andelshaverne fortsatte brugsret men tillige at fastlægge, hvilke vilkår brugsretten skulle underlægges. Dette kan bl.a. baseres på følgende uddrag af *1980-redegørelsen* s. 170:

”Selvom en andelshaver kan blive i ejendommen efter overgangen af samme til andre, er det et væsentligt spørgsmål at få afklaret, på hvilke vilkår den pågældende kan forblive lejer.”

³¹ FT 1980-81 tillæg A sp. 211

³² Ibid.

³³ Ibid. sp. 207

³⁴ 1980-redegørelsen s. 169 f. og 174

Spørgsmålet er så, hvilke vilkår arbejdsgruppen havde i tankerne, at der skal gælde for brugsretten over boligen, når andelshavere overgår til at være lejere. Herom skriver arbejdsgruppen videre på s. 170:

”Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er de almindelige regler i lejelovgivningen, der danner grundlag for, hvilken leje, der fremover skal betales ligesom det er lejelovgivningens regler, der i mangel af modsat aftale må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt.”

Heraf kan udledes, at lejelovgivningens almindelige regler må spille en rolle i relation til at udfylde vilkårene for brugsretten. Imidlertid indeholder de efterfølgende afsnit i 1980-redegørelsen en omtale af den også dengang ophævede bestemmelse i BRL 1967 § 10, stk. 5, som gør 1980-redegørelsens fortolkningsbidrag til ABL § 4 tvetydig.

Ifølge BRL 1967 § 10, stk. 5, kunne udlejer af en tidligere andelsejendom kræve den seneste gældende boligafgift i leje fra en tidligere andelshaver, uden at huslejenævnet skulle godkende lejens størrelse. Bestemmelsen var en undtagelse til den daværende hovedregel om, at lejens størrelse på forhånd skulle godkendes af nævnet. BRL 1967 § 10, stk. 5, blev ophævet i 1975 sammen med hovedreglen om forhåndsgodkendelse af husleje, da reglerne om omkostningsbestemt leje blev indført i boligreguleringsloven. Med disse ændringer blev huslejenævnets kompetence som godkendelsesmyndighed ændret, hvorved nævnet i stedet kan tage stilling til lejens størrelse efter kontraktens indgåelse, hvis nævnet får indbragt en sag herom på begæring fra en lejer.

Uanset at BRL 1967 § 10, stk. 5, således var ophævet længe før arbejdsgruppen afgav sin redegørelse, anførte arbejdsgruppen følgende om opkrævning af leje med et beløb svarende til seneste boligafgift:

”Da den tidligere bestemmelse i § 10, stk. 5, alene var en undtagelse fra den dagældende regel om, at huslejen altid skulle godkendes af huslejenævnet, og da de nye regler om omkostningsbestemt leje ikke indeholdt en sådan regel, hvorfor der heller ikke var brug for en undtagelsesregel, kan man ikke antage, at ophævelsen af den gamle bestemmelse i § 10, stk. 5, har tilsigtet nogen realitetsændring.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke i 1975 er sket nogen ændring af retstilstanden, således at man stadig kan lade en andelshaver betale en leje svarende til den boligafgift, som han betalte ved ejendommens ophør som andelsboligforeningsejendom.”³⁵

Arbejdsgruppen anførte herefter, at

³⁵ 1980-redegørelsen s. 171

*"[...] lejevforhøjelse, som følge af senere stigninger i ejendommens driftsudgifter, [kan] kun gennemføres i overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt leje."*³⁶

På de efterfølgende sider gentager arbejdsgruppen, at lejelovgivningen skal finde anvendelse i relation til udfyldning af brugsrettens vilkår. Se således s. 173, hvor arbejdsgruppen skriver følgende:

"Da de tidligere andelshavere nu bliver lejere, bør de vilkår, hvorunder de kan forblive i ejendommen, svare til de almindelige regler i lejelovgivningen."

Endelig skriver arbejdsgruppen på s. 174 under overskriften 'Forslag til nye regler', at der bør indføres en regel om, at

"[...] andelshavere [...] har krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår."

Som det ses, kan det ikke med sikkerhed udledes af *1980-redegørelsen*, hvilke vilkår brugsretten efter ABL § 4 underlægges samt om eller i hvilken grad, der sker en ændring i forhold til de vilkår, som var gældende før ejendommens overdragelse, dvs. før andelshaveren skiftede status til lejer. Dog synes det med sikkerhed at kunne udledes af *1980-redegørelsen*, at brugsretten reguleres af lejelovens almindelige regler efter statusskiftet til lejer, jf. ABL § 4.

For så vidt angår vilkår om betaling af leje, er det tvivlsomt, om lejens størrelse kan fastsættes til et beløb svarende til den seneste gældende boligafgift, eller om det alene er lejelovgivningens almindelige regler, som lejen må fastsættes ud fra.

Hvordan de øvrige vilkår for brugsretten fastsættes er ligeledes tvivlsomt. Her tænkes eksempelvis på, om vilkår, som var gældende før overdragelsen, får retsvirkning i forholdet mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere, jf. ABL § 4. Spørgsmålet er med andre ord, hvilken betydning det må tillægges, at bestemmelsen angiver, at andelshaverne har en *fortsat* brugsret.

Endvidere opstår spørgsmålet om, hvilken betydning arbejdsgruppens brug af ordene "*almindelige regler*" og "*normale vilkår*" skal tillægges. Kan lejelovgivningens almindelige regler fraviges til fordel for et vilkår, som i øvrigt kan betegnes som *normalt* ved indgåelse af lejeaftaler?

4.3 Formålsfortolkning

Mister ejeren af en boligejendom eller en ejerlejlighed sin bolig på tvangsauktion, vil ejeren være nødsaget til at flytte ud. Ejeren har altså ikke ret til at blive boende som lejer efter tvangssalget. En andelshaver ejer ikke selv den bolig andelshaveren beboer, men

³⁶ Ibid.

andelshaveren har så at sige et indirekte ejerskab i kraft af sin andel i andelsboligforeningen. Spørgsmålet er derfor, hvorfor lovgiver bag *Ændringsloven* mente, at en andelshaver skal have særlig ret til at blive boende ved ejerskifte af foreningens ejendom.

Muligvis kan retsstillingen begrundes med, at en andelshaver kan miste sin bolig 'mod sin vilje', hvor andelshaveren udgør en del af minoriteten ved en generalforsamlingsbeslutning om salg af ejendommen eller ved en beslutning om at optage særligt risikobetonede lån, som senere fører til tvangssalg af ejendommen.³⁷

Af *1980-redegørelsen* s. 173 fremgår det, at andelshaverne bør beskyttes ved overdragelse af ejendommen, fordi ejendommens panthavere eller andre af foreningens kreditorer ikke har nogen berettiget interesse i en anden løsning, idet udlejning af boligerne til andre end de tidligere andelshavere ikke vil give højere indtægter. På baggrund heraf synes arbejdsgruppens formål med anbefalingen således at være at stille andelshaverne som lejere – hverken værre eller bedre.

Antagelsen, om at den nye ejer af ejendommen ikke ville kunne opnå højere indtægter, såfremt udlejning af boligerne skete til andre end andelshaverne, vil ikke altid stemme overens med realiteten. Særligt ikke hvis den nye ejer ikke kan kræve, at brugsretten underlægges vilkår, som ellers er sædvanlige og normale ved indgåelse af lejeaftaler, fordi sådanne vilkår fraviger lovgivningens deklaratoriske udgangspunkt, jf. herom i afsnit 6.6. Sådanne vilkår ville den nye ejer jo angiveligt kunne opnå i en forhandlingssituation med en ny lejer. Her tænkes eksempelvis på betaling af depositum og forudbetalt leje, jf. herom i afsnit 8, samt at udlejeren ikke har mulighed for at foretage en gennemgribende forbedring af boligerne og kræve leje efter BRL § 5, stk. 2, så længe andelshaverne bebor disse, jf. herom i afsnit 7.3.4. Hvis den nye ejer havde mulighed for at tømme boligerne og foretage sådanne forbedringer, må det antages, at den nye ejer også på dette punkt ville kunne opnå højere indtægter.

Sammenfattende synes der ikke ud fra formålet med bestemmelsen at kunne udledes sikre fortolkningsbidrag i relation til, hvilke vilkår brugsretten efter ABL § 4 underlægges. Det eneste sikre, der kan siges om formålet, er, at lovgiver har fundet et behov for at beskytte andelshavere ved overdragelse af en andelsboligforenings ejendom, og derfor må vilkårene ikke udfyldes på en sådan måde, at retten efter ABL § 4 bliver illusorisk.

5. Analyse af praksis om andelsboligforeningslovens § 4

I kølvandet af at en række andelsboligforeninger i nyere tid er gået konkurs, er der afsagt nye afgørelser, hvor retsstillingen efter ABL § 4 har været genstand for prøvelse. Der foreligger således 3 afgørelser afsagt af Ankenævnet for Huslejenævnene i København

³⁷ I forarbejderne til den norske borettslagslov, § 5-25, er dette anført som begrundelse for at indføre en regel svarende til ABL § 4, jf. NOU 2000.17 s. 203.

den 1. august 2017 vedrørende tidligere andelshaveres brugsret i medfør af ABL § 4. Én af disse afgørelser er refereret i GA 2017/06.³⁸

Udover ovenstående afgørelser findes, så vidt vides, kun to yderligere afgørelser omhandlende ABL § 4. Den ene er landsretstilkendegivelsen refereret i GD 1989/20Ø, og den anden er en utrykt afgørelse afsagt af Huslejenævnet i København den 31. august 2011 (*Bartholinsgade 13*).

5.1 GD 1989/20Ø

GD 1989/20Ø er den første trykte sag, som omhandler forståelsen af ABL § 4, hvor en ny ejer efter at have overtaget en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion havde fremsendt lejekontrakter med vilkår om betaling af depositum til de tidligere andelshavere. Sagen endte ud med et forlig mellem udlejeren og de tidligere andelshavere på baggrund af Østre Landsrets tilkendegivelse, som blev afgivet efter proceduren.

Sagen startede ved De københavnske Huslejenævn, som var af den opfattelse, at der ikke var tale om egentlig genudlejning i medfør af ABL § 4, og at udlejeren derfor ikke var berettiget til at afkræve depositum og leje som ved genudlejning.

Ankenævnet for De københavnske Huslejenævn omgjorde huslejenævnets afgørelse, idet ankenævnet fandt, at ABL § 4 alene medførte en sikring af de tidligere andelshaveres ret til at blive boende som lejere på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Ankenævnets opfattelse var, at ABL § 4 alene sikrede de tidligere andelshavere mod at blive opsagt af en ny ejer, og at der forelå et nyt etableret lejeforhold, som berettigede den nye ejer til at aftale en leje, herunder lejeforhøjelse for forbedringer, samt depositum i overensstemmelse med daværende §§ 5 og 6 i boligreguleringsloven.

Nævnsafgørelsen blev indbragt for Boligretten, som tilsluttede sig ankenævnet, og sidenhen for Østre Landsret, som tilkendegav sit standpunkt om, at udlejer i forbindelse med genudlejningen kunne stille krav om sædvanligt depositum.³⁹

5.2 Bartholinsgade 13

I afgørelsen afsagt af Huslejenævnet i København den 31. august 2011⁴⁰ var en andelsboligforenings ejendom med 6 lejligheder blevet solgt på tvangsauktion. Lejere, som var tidligere andelshavere, og som havde valgt at blive boende i medfør af ABL § 4, havde indbragt spørgsmålet om lejens størrelse, betaling af depositum og forudbetalt husleje samt fordeling af vedligeholdelsespligten for huslejenævnet, efter at den nye ejer havde fremsendt lejekontrakt.

³⁸ De to øvrige, utrykte afgørelser vil ikke blive omtalt nærmere her, idet de ikke giver et anderledes fortolkningsbidrag til ABL § 4, end hvad der kan udledes af den trykte afgørelse. Afgørelserne udspringer alle af A/B Klostergårdens konkurs i 2011.

³⁹ Dommertilkendegivelsen af 13. februar 1989 er også refereret i Fagligt Nyt 10/1989 s. 87

⁴⁰ Sagsnr. 2010-145100. Afgørelsen er refereret af Neville s. 145-147

Indledningsvist bemærkede huslejenævnet med henvisning til ankenævnets udtalelse i GD 1989/20Ø, at ABL § 4 skulle sikre andelshavernes ret til at blive boende på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler.

Med henvisning til at udlejer havde sendt lejekontrakt til de tidligere andelshavere mere end to måneder efter ejerskiftet, samt at lejekontrakterne ikke blev underskrevet af andelshaverne, slog huslejenævnet fast, at lejeforholdene skulle reguleres af lejelovens deklaratoriske regler.

Herefter tog huslejenævnet stilling til berettigelsen af de enkelte lejevilkår, herunder lejefastsættelsen i de fremsendte lejekontrakter.

Huslejenævnet lagde til grund, at vilkåret om betaling af depositum og forudbetalt leje var berettiget i medfør af GD 1989/20Ø.

Om vedligeholdelsespligten udtalte huslejenævnet med henvisning til LL § 19, at lejernes overtagelse heraf krævede aftale, hvorfor den nye ejer ikke kunne pålægge de tidligere andelshavere den indvendige vedligeholdelsespligt.

Til slut blev lejefastsættelsen, som skulle ske på baggrund af reglerne om småhuse i BRL kap. IV A, godkendt.

5.3 GA 2017/06

I GA 2017/06 havde udlejer, som havde erhvervet ejendommen fra en andelsboligforenings konkursbo, i forbindelse med ejerskiftet fremsendt lejekontrakter til de tidligere andelshavere, som fortsat ønskede at bebo ejendommen i medfør af ABL § 4.

I lejekontrakterne var lejens størrelse fastsat på baggrund af den boligafgift, som andelshaverne havde betalt i løbende ydelse til andelsboligforeningen før konkursen. Herudover indeholdt lejekontrakterne krav om betaling af depositum og forudbetalt leje, og desuden var vedligeholdelsespligten fordelt på samme måde som i andelsboligforeningens vedtægter, hvorved dele af den udvendige- og indvendige vedligeholdelsespligt blev pålagt de tidligere andelshavere i lejekontrakterne.

De tidligere andelshavere nægtede at underskrive lejekontrakterne, og indbragte derfor en sag for huslejenævnet, hvis afgørelse blev indklagede til ankenævnet.

5.3.1 Huslejenævnets begrundelse og resultat

Huslejenævnet besluttede indledningsvist, at vilkårene skulle fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler.

På grund af den præceptive regel i BRL § 5, stk. 1, kunne lejens størrelse ikke fastsættes på baggrund af den boligafgift, som andelshaverne havde betalt før konkursen. Huslejenævnet bemærkede hertil, at BRL 1967 § 10, stk. 5, var ophævet, og at udtalelserne i *1980-redegørelsen* i relation hertil ikke kunne føre til et andet resultat.

I forbindelse med huslejenævnets behandling af vilkåret om depositum og forudbetalt leje konstaterede nævnet indledningsvist, at lejekontrakterne var blevet fremsendt få dage efter ejerskiftet og herefter fandt huslejenævnet, at udlejereren kunne kræve depositum og forudbetalt leje. I begrundelsen lagde nævnet vægt på ordlyden af LL § 34, at der var tale om nyetablerede lejeforhold, samt at vilkårene for lejeforholdet generelt måtte fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler. Nævnet fandt videre, at vilkåret både var almindeligt og normalt, og fordi vilkår om betaling af depositum og forudbetalt leje ikke var fremhævet i typeformular A, 9. udgave, kunne vilkåret efter nævnets opfattelse ikke anses som en fravigelse af lejelovgivningens almindelige regler.

Om vedligeholdelsespligten udtalte huslejenævnet, at den udvendige vedligeholdelse ikke kunne pålægges de tidligere andelshavere grundet den præceptive bestemmelse i LL § 24, stk. 2. Hertil udtalte nævnet, at eventuelle tidligere aftaler om vedligeholdelsespligten bortfaldt ved ejerskiftet. På baggrund af det deklatoriske udgangspunkt i LL § 20, samt at vilkår om indvendige vedligeholdelse var fremhævet i typeformular A, 9. udgave, kunne heller ikke den indvendige vedligeholdelsespligt pålægges de tidligere andelshavere.

5.3.2 Ankenævnets begrundelse og resultat

Flertallet i ankenævnet fandt tilsvarende, at ABL § 4 gav de tidligere andelshavere ret til at blive boende på vilkår i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, og at *1980-redegørelsens* omtale af BRL 1967 § 10, stk. 5, ikke kunne danne grundlag for, at lejens størrelse fastsættes efter den seneste vedtagne boligafgift. Lejefastsættelsen skulle ske efter den præceptive bestemmelse i BRL § 5, stk. 1.

Mindretallet stemte for at henvise tvisten om lejens størrelse til domstolene.

Ved spørgsmålet om depositum og forudbetalt leje delte ankenævnet sig ligeledes i to, og indledningsvist bemærkede ankenævnet da også, at retsstillingen ikke var klar.

Flertallet fandt, at udlejereren ikke kunne opkræve depositum og forudbetalt leje af de tidligere andelshavere uden aftale herom. Baggrunden herfor var; at ABL § 4 gav andelshaverne ret til en fortsat brugsret som lejer på almindelige vilkår i lovgivningen, når anden aftale ikke kunne opnås; at retten efter ABL § 4 kunne blive illusorisk, hvis udlejer var berettiget til at kræve depositum og forudbetalt leje; at der ikke var hjemmel for udlejer til ensidigt at diktere de vilkår, der skulle gælde mellem parterne; og at der ikke uden aftale kunne stilles strengere krav til de tidligere andelshavere, end hvad der fulgte af lejelovgivningens deklatoriske regler.

Mindretallet stemte for, at der i henhold til GD 1989.20Ø kunne kræves betaling af depositum og forudbetalt leje.

For så vidt angår den udvendige vedligeholdelsespligt stadfæstede et enigt ankenævn huslejenævnets afgørelse. Ligeledes afgjorde et enigt ankenævn, at udlejeren havde den indvendige vedligeholdelsespligt, idet der ikke var indgået anden aftale mellem parterne, jf. LL § 21 sammenholdt med §§ 22-23.

Afslutningsvis bemærkede ankenævnet, at det ikke havde betydning, i hvilket omfang andelshaverne havde vedligeholdelsespligten før ejerskiftet, idet den nye ejer og de tidligere andelshavere var parter i relation til lejeloven.

5.4 Sammenfatning og vurdering af praksis

Af alle tre afgørelser fremgår det, at ABL § 4 medfører, at andelshaverne bliver lejere på vilkår efter lejelovens almindelige regler. Hvad retsvirkningen heraf videre er, er der imidlertid ikke enighed om afgørelserne imellem.

GD 1989/20Ø kan opfattes sådan, at udlejer ensidigt kan diktere visse vilkår for brugsretten efter ABL § 4, uanset at vilkårene fraviger de almindelige regler i lejelovgivningen.

Opfattelsen baseres på ankenævnets udtalelse om, at ABL § 4 *alene* medfører en sikring af den tidligere andelshavers ret til at blive boende. Hertil kommer udtalelsen om, at ABL § 4 medfører etablering af et nyt lejeforhold, og at udlejeren derfor har *ret til at aftale* leje og depositum i overensstemmelse med loven. Den nu ophævede § 6, som ankenævnet henviser til for vilkåret om depositum, svarer til LL § 34. BRL § 6 indeholdte blot en begrænsningsregel i forhold til, hvor stort et depositum, parterne kunne aftale ved indgåelse af et lejemål, og altså ikke en ret for udlejer til at kræve depositum, hvor vilkåret ikke var aftalt.⁴¹

Om eller i hvilket omfang den nye ejer i øvrigt har ret til at kræve vilkår, som fraviger lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt, kan ikke med sikkerhed udledes af ankenævnets begrundelse.

I *Bartholinsgade 13* afgjorde huslejenævnet, at lejeforholdet skulle reguleres af lejelovens deklaratoriske regler. Ud fra en umiddelbar betragtning skulle man derfor tro, at udlejer efter nævnets opfattelse ikke har adgang til ensidigt at fastsætte vilkår i lejekontrakten.

Huslejenævnets begrundelse i *Bartholinsgade 13* for, at de deklaratoriske regler finder anvendelse er imidlertid bemærkelsesværdig, og betydningen heraf må derfor overvejes. Nævnet konstaterede forinden, at lejekontrakterne var sendt mere end to måneder efter, at udlejeren havde overtaget ejendommen, samt at de tidligere andelshavere ikke havde underskrevet disse. Hvis andelshaverne havde tiltrådt lejekontrakterne, er det klart i medfør af almindelig aftaleret, at lejeforholdet ville være underlagt de aftalte vilkår. Spørgsmålet er imidlertid, hvad det ville have haft af betydning – og om det ville have haft betydning – hvis lejekontrakterne var blevet fremsendt straks efter, at udlejeren overtog ejendommen. Ville huslejenævnet i så fald have tillagt udlejeren ret til at fastsætte vilkår

⁴¹ Jf. herom i afsnit 8.

ensidigt i lejekontrakten? Dette kan ikke med sikkerhed udledes af huslejenævnets afgørelse, men huslejenævnet henviser til Ankenævnets begrundelse i GD 1989/20Ø, som netop synes at kunne opfattes således.

Når huslejenævnet i *Bartholinsgade 13* efterfølgende anfører, at vilkåret om depositum og forudbetalt leje er berettiget, forekommer afgørelsen ikke at være konsekvent i forhold til den forudgående udtalelse om, at lejeforholdet skal reguleres af lejelovens deklaratoriske regler. Afgørelsen om vedligeholdelsespligten er derimod i overensstemmelse med det deklaratoriske udgangspunkt i loven. Man kunne tro, at huslejenævnet fejlagtigt fortolker LL § 34 som en beføjelsesregel frem for en begrænsningsregel.

Angående udlejerens ret til ensidigt at fastlægge vilkår, må GA 2017/06 fortolkes modsat ovenstående afgørelser. Her fremgår det klart, at ankenævnet ikke mener, at udlejeren har ret til ensidigt at diktere fravigelser fra lejelovens deklaratoriske regler. Ifølge ankenævnet kræver det aftale mellem parterne, hvis der skal stilles strengere krav til de tidligere andelshavere, end hvad der følger af lejelovgivningen. I overensstemmelse hermed afgør ankenævnet derfor også, at udlejeren ikke har krav på depositum og forudbetalt leje, samt at den indvendige vedligeholdelsespligt ikke kan væltes over på de tidligere andelshavere uden aftale.

I GD 1989/20Ø er opfattelsen, at der med ABL § 4 stiftes et nyetableret lejeforhold. Ankenævnet i GA 2017/06 udtaler sig ikke om, hvorvidt forholdet må betragtes som nyetableret eller ej. Af begrundelsen fremgår alene, at andelshaverne har ret til en fortsat brugsret til lejligheden.

Derimod kan det med sikkerhed udledes af GA 2017/06, at tidligere aftaler, som var gældende for andelshavernes brugsret før overdragelse af ejendommen, efter ankenævnets opfattelse ikke får retsvirkning i lejeforholdet med den nye ejer. Dette kan baseres på udtalelsen i afgørelsen om, at tidligere aftaler om vedligeholdelse ikke havde betydning efter ejerskiftet, samt til dels at ankenævnet ikke tillod, at boligafgiften kunne danne grundlag for lejens størrelse.

I alle afgørelserne skete lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens regler, idet de omhandlede ejendomme var beliggende i København, hvor der er huslejeregulering, jf. BRL § 1, stk. 1.

På baggrund af ovenstående må det konstateres, at der på flere områder er uklarheder i praksis i forhold til fortolkningen af ABL § 4. Henset hertil, samt til at praksis er sparsom og alene omfatter husleje- og ankenævnsafgørelser samt en sag ved domstolene, der endte ud med et forlig, er præjudikatsværdien af afgørelserne ikke betydelig.

6. Generelle spørgsmål vedrørende andelshavernes retsstilling

6.1 Den beskyttede personkreds

Ordlyden af ABL § 4 angiver, at det er *andelshaverne*, der tillægges fortsat brugsret ved ejerskifte af ejendommen. Dette må forstås som de personer, der er andelshavere i foreningen på tidspunktet for ejerskiftet.

Hvad der gælder for en andelshaver, der har udlejet sin bolig men alligevel ønsker at bevare sin brugsret efter ejerskiftet, er usikkert.

Ud fra ordlyden af ABL § 4 eller forarbejderne hertil, synes der dog ikke at kunne indfortolkes et krav om, at andelshaveren nødvendigvis selv skal bebo boligen, hvorover den pågældende har eksklusiv brugsret, på tidspunktet for ejerskiftet.

I en utrykt afgørelse af 3. juli 2017 afsagt af Københavns 2. huslejenævn (sagsnr.: 2016-0355908), havde udlejer gjort gældende, at andelshavere, der havde udlejet deres bolig på tidspunktet for ejerskiftet, ikke var omfattet af beskyttelsen efter ABL § 4. Huslejenævnet var dog ikke enige med udlejeren herom og afgjorde, at andelshaveren var omfattet af ABL § 4.

På baggrund af ovenstående antages det, at en andelshaver, der ved ejerskiftet har udlejet sin bolig, også vil være omfattet af personkredsen i ABL § 4. Den pågældendes lejer må derfor som udgangspunkt kunne blive boende – nu som fremlejetager.⁴²

Når en andelshaver har udlejet sin bolig, beror andelshaverens retlige råden over boligen på den eksklusive brugsret som haves i kraft af medlemsskabet.

Hvis en andelshaver, der har udlejet sin bolig, ikke ønsker at udnytte sin ret efter ABL § 4, må lejer straks fraflytte, idet dennes lejeret hvilede på andelshaverens brugsret over boligen.⁴³

6.2 Samtykke efter ABL § 4, stk. 2

Ved frivilligt salg kan § 4, stk. 1, kun fraviges, hvis andelshaveren giver samtykke hertil, jf. ABL § 4, stk. 2.

Bestemmelsen indebærer en begrænsning i andelsboligforeningens handlefrihed i forhold til sine medlemmer, og det kan derfor ikke gyldigt bestemmes i vedtægterne, at en andelshaver skal flytte ud af sin bolig ved likvidation af foreningen og/eller ved overdragelse af ejendommen til tredjemand.

⁴² Se hertil T:BB 2013.497 (afs. 2)

⁴³ Ibid.

ABL § 4, stk. 2, medfører formentlig tillige, at et forhåndsafkald på retten efter § 4, stk. 1, ikke er gyldigt. Der kan sandsynligvis tidligst indhentes samtykke fra andelshaveren i forbindelse med beslutning om salg.⁴⁴

6.3 Tidspunktet for statusskiftet til lejer

ABL § 4 regulerer andelshavernes retsstilling i tilfælde af, at andelsboligforeningens ejendom *erhverves* af en ny ejer. Ifølge ordlyden af bestemmelsen er retsvirkningen knyttet til et ejerskifte.

Statusskiftet fra andelshaver til lejer medfører eksempelvis, at andelshavernes forpligtelse til at betale boligafgift til foreningen ophører, og at de andelshavere, der udnytter deres ret efter ABL § 4 og bliver boende, i stedet er forpligtet til at betale leje til den nye ejer. Udover at den nye ejer ved ejerskiftet kan kræve lejebetaling, medfører ejerskiftet tillige, at den nye ejer hæfter for udgifter i relation til ejendommen og overtager forpligtelserne overfor ejendommens beboere, herunder de tidligere andelshavere.

Af hensyn til ovenstående er det relevant at få afklaret på hvilket tidspunkt, ejerskiftet anses for at være sket. Med andre ord; hvornår skifter andelshaverne status og bliver lejere.

6.3.1 Frivilligt salg

Ved brug af referencen *frivilligt salg* menes, at ejendommen sælges på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning herom, hvorved der kan være en minoritet af andelshaverne, der har stemt imod beslutningen. Retten ifølge ABL § 4 afhænger dog ikke af, om andelshaveren har stemt imod salg eller ej, og derfor vil samtlige andelshavere have mulighed for at blive boende, jf. ABL § 4, stk. 1, forudsat at den respektive andelshaver ikke har samtykket til andet, jf. § 4, stk. 2.

Ved et frivilligt salg må det antages, at statusskiftet til lejer sker på tidspunktet, hvor den nye ejer ifølge aftalen overtager ejendommen.⁴⁵ Overtagelsesdagen ifølge købsaftalen bliver således afgørende.

Når skiftet ikke antages at ske allerede på aftaletidspunktet, er det fordi, at andelsboligforeningens forpligtelser sædvanligvis ikke ophører fra dette tidspunkt. Foreningen fortsætter med at være ansvarlig for drift af ejendommen indtil overtagelsesdagen.

Aftales det, at den nye ejer skal overtage ejendommen samme dag, som købsaftalen indgås, eller aftales det, at overtagelsesdagen skal have tilbagevirkende kraft til et tidspunkt, der ligger før købsaftalen, vil tidspunktet for aftalens indgåelse nok være afgørende for statusskiftet.⁴⁶

⁴⁴ Neville s. 148

⁴⁵ T:BB 2013.497 (afs. 3.1) og Lind Husen m.fl. s. 220

⁴⁶ T:BB 2013.497 (afs. 3.1, note 10)

6.3.2 Tvangssalg

Et tvangssalg kan både ske i og uden for konkursinstituttet. Ved tvangssalg tænkes både på salg ved tvangsauktion forestået af individualfølgende kreditorer eller i forbindelse med konkursbehandling. Desuden kan overdragelse ske ved tvangssalg forestået af konkursboet i fri handel.

Sker overdragelsen i forbindelse med konkursbehandling af andelsboligforeningen, indtræder statusskiftet i medfør af ABL § 4 først ved konkursboets overdragelse af ejendommen til tredjemand, jf. U.2018.157H, hvor Højesteret udtalte, at afsigelse af konkursdekret ikke medfører, at ejendommen erhverves af konkursboet som ny ejer, og at andels haverne derfor ikke overgår til at være lejere allerede fra dette tidspunkt.

Ved salg af ejendommen på tvangsauktion – både i og udenfor konkurs – antages statusskiftet fra andelshaver til lejer at få virkning på dagen, hvor fogeden bekræfter ejendommens salg ved hammerslag.⁴⁷

Overdrager konkursboet ejendommen i fri handel, må det ovenfor anførte i afsnit 6.3.1, vedrørende frivilligt salg, gælde tilsvarende, hvorved det aftalte overdragelsestidspunkt, som udgangspunkt bliver afgørende.

6.4 Et ”nyetableret” lejeforhold sammenligneligt med genudlejning?

En del af problematikken ved fastlæggelse af vilkårene for de tidligere andelshaveres brugsret i medfør af ABL § 4 er usikkerheden omkring, hvorvidt lejeforholdet mellem en tidligere andelshaver og den nye ejer skal anses som et nyetableret lejeforhold, og i så fald hvorvidt statusskiftet fra andelshaver til lejer udgør eller kan sammenlignes med genudlejning.

Ordlyden af ABL § 4 angiver, at der er tale om en *fortsat brugsret som lejere*. Idet brugsretten skifter hjemmelsgrundlag med ejerskiftet, således at brugsretten herefter har hjemmel i en lovbestemt lejeret, er det nærliggende, at betragte lejeforholdet som nyetableret. At statusskiftet kan sammenlignes med genudlejning er derimod ikke oplagt. Betegnelsen *genudlejning* virker noget kunstig i den her omhandlede situation, henset til at andels haverne netop er tillagt en *fortsat* brugsret og ikke fraflytter boligen i forbindelse med ejerskiftet.

Forarbejderne til *Ændringsloven*, hvori ABL § 4 blev indsat, forholder sig ikke direkte til ovenstående. Begrebet *nyetableret lejeforhold* anvendes ikke i bemærkningerne eller i *1980-redegørelsen*, og det angives heller ikke, hvilken betydningen ordene *fortsat* brugsret skal tillægges, herunder om der kan sammenlignes med genudlejning.

I GD 1989/20Ø anførte ankenævnet i sin begrundelse, at der var tale om et nyetableret lejeforhold, og i landsrettens tilkendegivelse omtales situationen som genudlejning. I sa-

⁴⁷ Ibid. (afs. 3.1, note 9)

gen *Bartholinsgade 13* angiver huslejenævnet ikke direkte, hvorvidt der er tale om et nyetableret lejeforhold eller ej. Dog refererer huslejenævnet til ankenævnets afgørelse i GD 1989/20Ø, og det virker i det hele ikke til, at huslejenævnet i *Bartholinsgade 13* har haft i sinde at ændre retsstillingen i forhold til GD 1989/20Ø.

Heller ikke i GA 2017/06 tager ankenævnet direkte stilling til, hvorvidt der kan tales om et nyetableret lejeforhold. Der synes dog ikke at være holdepunkter i afgørelsen for, at statusskiftet kan sammenlignes med genudlejning – tværtimod, kan man vist godt sige.

I den skrevne teori, der foreligger om ABL § 4, kan der findes støtte for, at statusskiftet i medfør af ABL § 4 må betragtes som et nyetableret lejeforhold, og hos nogen tillige, at der er tale om egentlig genudlejning.

I *T:BB 2013.497* (afs. 3.3.1) anfører man, at ABL § 4 ”*formentlig*” medfører, at der opstår et nyetableret lejemål. Begrundelsen herfor er, at der ikke er noget eksisterende lejeforhold, som den tidligere andelshaver kan fortsætte eller indtræde i, idet lejelovgivningen som altovervejende hovedregel ikke finder anvendelse i forholdet mellem andelshaver og andelsboligforening. Omvendt er synspunktet vist nok, at der ikke direkte kan sammenlignes med genudlejning, idet det anføres, at der ”*oplagt [...] ikke er tale om genudlejning i sædvanlig forstand*” i forbindelse med en diskussion af, om BRL § 5, stk. 2, kan finde anvendelse.

Samme opfattelse kan findes hos *Neville* s. 144, hvor der står, at lejeforholdet ”*må betragtes som et nyetableret lejeforhold*”, og s. 139 hvorefter der ikke ”*synes*” at kunne være tale om genudlejning, idet lejligheden aldrig har været ledig.

Ligeledes *Juul-Sandberg* s. 244 hvor det fremgår, at der må være tale om et nyetableret lejeforhold, ”*da der ikke er tale om indtræden i en allerede eksisterende aftale*”, og på s. 206 at ”*der ikke er tale om genudlejning*”.

Träff & Juul-Nyholm s. 96 udtrykker blot, at ”*der i princippet er tale om en nyudlejning*”, samt at retsstillingen efter ABL § 4 ”*vel nok må betragtes som en option på markedsvilkår*”. Forfatterne mener, at den nye ejer kan fastsætte vilkårene for de nye lejekontrakter inden for rammerne af lejelovgivningen, og det er derfor nærliggende at antage, at forfatterernes opfattelse er, at statusskiftet kan sammenlignes med genudlejning.

Ens for alle ovennævnte forfattere er således, at de – om end med en vis forbeholdenhed – beskriver forholdet mellem en tidligere andelshaver og den nye ejer, som et nyetableret lejeforhold. Imidlertid er ikke alle forfatterne enige i afgørelsen refereret i GD 1989/20Ø i relation til kravet om depositum.⁴⁸ Ens for de forfattere, som mener, at afgørelsen går for vidt, er, at de ikke sammenligner statusskiftet efter ABL § 4 med genudlejning

Medforfatter til *1980-redegørelsen* Niels Grubbe holdte den 1. marts 2017 oplæg i Dansk Selskab for Boligret vedrørende andelsboligforeningers konkurs, hvor hans synspunkter

⁴⁸ Se således *T:BB 2013.497* (afs. 3.4) og *Lind Husen* m.fl. s. 37 f. og 223. Modsat *Neville* s. 144 og *Träff & Juul-Nyholm* s. 96, hvor man mener, at udlejer kan kræve depositum, jf. GD 1989/20Ø.

i forhold til fortolkningen af ABL § 4 blev fremlagt. Som det blev fremlagt, er Grubbe fortalende for, at der må lægges afgørende vægt på valget af ordene *fortsat brugsret* i ABL § 4, når lejeforholdets vilkår skal findes, og Grubbe er omvendt ikke enig i, at man kan anskue eller sammenligne statusskiftet fra andelshaver til lejer med genudlejning.

I bemærkningerne til *Lovforslag L177* forholder man sig til, at kategorisering af brugsretten som en fortsat brugsret eller et nyetableret lejeforhold har været omdiskuteret.⁴⁹ Det fremgår på de efterfølgende sider i relation til hhv. de forslåede stk. 3 og 7 til ABL § 4, at

*"[...] lejeforholdet hverken ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen efter stk. 3 eller ved 6-års periodens udløb kan betragtes som et nyt lejeforhold [...]"*⁵⁰

og i relation til det forslåede § 4, stk. 8, som bestemmer, at udlejer ikke kan kræve depositum og forudbetalt leje, står

*"[...] da der i disse tilfælde er tale om en fortsættelse af en brugsret og ikke en aftale om en ny brugsret."*⁵¹

I overensstemmelse hermed fremgår følgende af *2017-rapporten*, som lovforslaget er udarbejdet med afsæt i, s. 32:

"Grundtanken med arbejdsgruppens anbefalinger er, at arbejdsgruppen betragter tidligere andelshaveres lejemål for at være en fortsættelse af en brugsret og ikke en ny brugsret."

Hvis lovforslaget bliver vedtaget har det dog, som anført i afsnit 3.3, kun virkning for tvangssalg, som sker efter lovens ikrafttræden. Spørgsmålet er derfor, om forarbejderne til lovforslaget kan bruges som fortolkningsbidrag til ABL § 4 generelt, herunder ved afgørelse af tvister, som lovforslaget ikke vil være gældende for.

Bemærkningernes angivelse om, at der er tale om en fortsat brugsret efter ABL § 4, synes at kunne opfattes som lovgivers opfattelse af gældende ret. Med andre ord er det nærliggende at antage, at det er lovgivers opfattelse, at der ikke er – og aldrig har været – tale om et nyetableret lejeforhold efter ABL § 4, herunder at der ikke kan sammenlignes med genudlejning, særligt når henses til, at ABL § 4, stk. 1, ikke er tiltænkt ændret med lovforslaget.

Derfor taler gode grunde for, at bemærkningerne til *Lovforslag L177* kan anvendes som et bærende argument for, at statusskiftet ikke kan anses for eller sammenlignes med genudlejning. Dog må det bemærkes, at bemærkningerne til et (endnu ikke vedtaget) lovforslag ikke udgør en så sikker retskilde, at retsstillingen kan slås fast med sikkerhed.

⁴⁹ Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 14

⁵⁰ Ibid. s. 15

⁵¹ Ibid. s. 16

Henset til ordlyden af ABL § 4 samt det forhold, at andelshaveren hele tiden har haft brugsret til boligen, samt at boligen ikke bliver ledig på noget tidspunkt i forbindelse med ejerskiftet, såfremt andelshaveren vælger at udnytte sin ret efter ABL § 4, forekommer det ikke korrekt, at sammenligne statusskiftet med en genudlejning af boligen til den tidligere andelshaver.

Derimod synes statusskiftet med gode grunde at kunne betegnes som et nyetableret leje-forhold, idet der netop opstår leje-forhold mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer. Begrebet *leje* indeholder netop, at en part har brugsret mod vederlag til den anden parts ejendom.

Betegnelsen *nyetableret leje-forhold* giver imidlertid ikke en særlig vejledning i relation til, hvilke vilkår de tidligere andelshaveres brugsret underlægges, jf. ABL § 4. At kalde leje-forholdet for nyetableret er derfor blot en faktisk beskrivelse af det retsforhold, som opstår mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer ved ejerskiftet. Betegnelsen bør ikke opfattes som et juridisk begreb, der udgør en modsætning til det faktum, at andelshaverne er tillagt en *fortsat* brugsret, som bemærkningerne til *Lovforslag L177* synes at lægge til grund.

6.5 Tidligere aftalers retsvirkning og præceptiv lovgivnings begrænsninger

Når betegnelsen af leje-forholdene mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer, som nyetablerede leje-forhold, ikke giver yderligere vejledning til udfyldning af vilkårene for brugsretten, og når statusskiftet fra andelshaver til lejer ikke antages at kunne sammenlignes med genudlejning grundet ordlyden af ABL § 4, er det relevant at foretage en fortolkning af, hvilken betydning ordet *fortsat* brugsret i ABL § 4 må tillægges.

Her tænkes særligt på om det forhold, at andelshaverne er tillagt en *fortsat* brugsret, betyder, at tidligere aftaler mellem andelshaverne og andelsboligforeningen får retsvirkning i leje-forholdet med den nye ejer, hvis aftalerne har relation til brugsretten. Hvis spørgsmålet må besvares bekræftende, er spørgsmålet dernæst, om retsvirkningen af disse aftaler begrænses af præceptiv lejelovgivning efter ejerskiftet, idet brugsretten herefter har hjemmel i en lovbestemt lejeret, jf. ABL § 4, som skal reguleres af lejelovgivningens almindelige regler.

Bemærkningerne til lovforslaget bag *Ændringsloven* samt *1980-redegørelsen* indeholder ikke umiddelbart fortolkningsbidrag, som kan anføres til støtte for, at tidligere aftaler får retsvirkning i leje-forholdet med den nye ejer.

I GA 2017/06 udtaler ankenævnet i relation til vedligeholdelsespligten, at tidligere aftaler om vedligeholdelse er uden betydning, og det synes derfor at kunne lægges til grund, at retsstillingen – ifølge denne afgørelse – er, at tidligere aftaler generelt bortfalder ved ejerskiftet.

Medforfatter til *1980-redegørelsen* Niels Grubbe fremlagde, som nævnt i afsnit 6.4, sit synspunkt i forhold til fortolkningen af ABL § 4 ved sit oplæg for Dansk Selskab for Boligret den 1. marts 2017. Som synspunktet blev fremlagt, er Grubbes opfattelse, at der

må lægges afgørende vægt på valget af ordene *fortsat* brugsret i ABL § 4, som efter Grubbes udsagn var et bevidst ordvalg, arbejdsgruppen foretog dengang.

Konsekvensen, af at ABL § 4 tillægger andelshaverne en fortsat brugsret, er efter Grubbes udsagn, at tidligere aftaler mellem andelshavere og andelsboligforeningen i relation til brugsretten fortsat skal have retsvirkning i lejeforholdet alene med respekt af ufravigelig lovgivning, der var gældende for den pågældende aftale, da aftalen blev indgået. Det forhold, at andelshaverne efter overdragelse af ejendommen skrifter status til lejer, hvorefter lejelovgivningens almindelige regler finder anvendelse, vil ifølge Grubbes opfattelse ikke medføre, at præceptiv lejelovgivning begrænser indholdet af tidligere aftaler.

Som støtte for sit udsagn om, at arbejdsgruppens ordvalg var bevidst, henviste Grubbe ved sit oplæg til, at man var bekendt med Strange Beck og Peter Vesterdorfs artikel fra 1978,⁵² hvori forskellen mellem at *fortsætte* et lejeforhold og at *overtage* et lejeforhold beskrives.

Således medfører eksempelvis reglen om bytteret for lejere i LL § 73, hvori lejere gives ret til at *overtage* hinandens lejemål, at de eksisterende lejeaftaler ophører og erstattes af nye selvstændige kontrakter mellem udlejer og den nye lejer for de respektive lejemål. Lejemålet istandsættes og depositum mv. afregnes med den forhenværende lejer. I situationen sker der genudlejning.⁵³

Omvendt er retsvirkningen i eksempelvis LL § 75, stk. 1, hvor ægtefællen tillægges ret til at *fortsætte* lejemålet ved lejers død, at ægtefællen, dvs. den nye lejer, succederer i den hidtidige lejers retsstilling i henhold til den eksisterende lejekontrakt. Udlejer kan ikke stille krav om ændring af eksisterende vilkår. Skal vilkårene ændres, må det ske ved aftale med den nye lejer, medmindre udlejeren i henhold til loven ensidigt kan varsle ændringer.⁵⁴

Grubbes synspunkt går konkret ud på, at den nye ejer kan kræve en leje svarende til den senest vedtagne boligafgift, som andelshaverne betalte før ejerskiftet, og at den præceptive lejefastsættelsesregel i BRL § 5, stk. 1, ikke er til hinder herfor, idet generalforsamlingsbeslutningen vedrørende boligafgiftens størrelse ikke var reguleret af lejelovgivningen. Lejen kan efterfølgende nedsættes til det lejedes værdi eller forhøjes til omkostningsbestemt leje, idet lejelovgivningen indeholder regler, hvorefter en part ensidigt kan kræve sådanne ændringer i bestående lejeaftaler.

Hvor langt Grubbes synspunkt skal strækkes vides ikke, men det er nærliggende at opfatte synspunktet således, at også andre tidligere aftaler, herunder eksempelvis aftaler om fordeling af vedligeholdelsespligten, fortsætter, så længe aftalerne er i overensstemmelse med præceptive regler gældende for den respektive aftale.

⁵² U.1978B.345

⁵³ Edlund & Grubbe s. 476-479. LL § 75, stk. 3, og ELL § 56, stk. 2 og 3, indeholder ligeledes regler om ret til overtagelse af et lejemål.

⁵⁴ Ibid. s. 484-486. LL §§ 75, stk. 2, 76, 77, 77a, og ELL § 55, 56, stk. 1, 57 og 58 er yderligere eksempler på regler, hvor succession på lejersiden sker ved fortsættelse af lejemålet.

Til støtte for sit synspunkt om, at præceptiv lejelovgivning ikke begrænser retsvirkningen af tidligere aftaler efter ejerskifte af ejendommen, fremhævede Grubbe ved sit oplæg, at der findes andre eksempler på ufravigelig lovgivning, der sættes i kraft på den måde, at lovgivningen ikke gælder allerede indgåede aftaler men derimod kun fremtidige. Som eksempel blev nævnt indførelse af huslejeregulering i en kommune efter BRL § 1, stk. 1 og 2, hvor indgående lejeaftaler bevarer deres gyldighed, og at lejen i bestående lejemål derfor ikke nedsættes med indførelse af huslejeregulering.⁵⁵

En række argumenter kan anføres imod Grubbes synspunkt om, at konsekvensen, af at ABL § 4 hjemler en fortsat brugsret, er, at tidligere aftaler får retsvirkning også efter ejerskiftet. Først og fremmest kan synspunktet ikke udledes med sikkerhed af *1980-redegørelsen*. Dernæst kan situationen i ABL § 4 vanskeligt sammenlignes med situationer, hvor en lejer kan udtræde af en lejeaftale og lade en anden lejer fortsætte i den eksisterende lejeaftale. I den her omhandlede situation med de tidligere andelshavere er det den samme person, som fortsætter brugsretten – det er altså hjemmelsgrundlaget for brugsretten og ikke lejeren, som skifter. Dertil kommer, som redegjort for i afsnit 2, at forholdet mellem andelshaverne og andelsboligforeningen er styret af helt andre forudsætninger og principper, end lejeaftaler er.

Alene det forhold, at ordlyden af ABL § 4 angiver, at der er tale om en *fortsat* brugsret, kan vanskeligt stå alene og føre til Grubbes bud på fortolkningen af ABL § 4, som fremlagt ved sit oplæg for Dansk Selskab for Boligret den 1. marts 2017.

I GA 2017/06 brugte udlejersiden Grubbes synspunkter fra oplægget som en del af argumentationen for deres påstande. Ankenævnet var ikke enige i synspunktet, idet ankenævnet afgjorde, at lejens størrelse ikke kan fastsættes på baggrund af den senest vedtagne boligafgift. Desuden bemærkede ankenævnet i forbindelse med afgørelsen om vedligeholdelsespligten, at tidligere aftaler bortfalder ved ejerskiftet.

I bemærkningerne til *Lovforslag LI77*, hvor det anføres, at der er tale om en fortsat brugsret, uddybes det ikke, hvad konsekvensen heraf er, og således kan der heller ikke her findes holdepunkter for, at tidligere aftaler følger med brugsretten og får retsvirkning i lejeforholdene mellem de tidligere andelshaver og den nye ejer.

6.6 "Normale" vilkår: Ensidig vilkårsfastlæggelse uanset fravigelse af deklaratriske regler?

I et leje forhold, der udspringer af ABL § 4, vil udlejeren være interesseret i at brugsretten underlægges vilkår, der fraviger almindelige regler i lejelovgivningen, særligt hvis vilkåret forventes at kunne opnås ved forhandling i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt ved genudlejning af boligen til en "almindelig" lejer. Heroverfor står de tidligere andelshaveres interesse i ikke være underlagt andre eller mere byrdefulde vilkår end, hvad der følger af lejelovgivningens almindelige regler.

⁵⁵ Cirkulære 212 1979 pkt. 7, T:BB 2006.355 og T:BB 2016.190

I 1980-redegørelsen s. 174 angives det, at andelshaverne har krav på at forblive lejere på ”normale vilkår”, og på s. 170 og 173 angives, at ”lejelovgivningens almindelige regler” må regulere retsforholdet. På baggrund heraf har det givet anledning til diskussion i praksis og i litteraturen, hvorvidt den nye ejer i et vist omfang ensidigt i en lejekontrakt kan fastsætte vilkårene for de tidligere andelshaveres brugsret efter ABL § 4, hvis de pågældende vilkår forekommer at være *normale*, og på trods af at vilkårene udgør en fravigelse af lejelovgivningens almindelige regler.

Det er klart, at vilkårene ikke må stride imod præceptiv lejelovgivning, derfor bliver det et spørgsmål om, hvorvidt lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt kan fraviges ensidigt.

Som det fremgår af afsnit 5.4, går den sparsomme praksis om ABL § 4 i hver sin retning i relation til, hvorvidt den nye ejer har mulighed for ensidigt at kræve vilkår, som fraviger lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt. Således var udlejeren i GD 1989/200 og i *Bartholinsgade 13* berettiget til at opkræve depositum og forudbetalt leje hos de tidligere andelshavere på trods af, at det ikke havde været muligt at opnå aftale herom, og på trods af at lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt ikke var, at udlejer havde krav på sådanne indbetalinger, hvis vilkår herom ikke var indeholdt i lejeaftalen.

I *Bartholinsgade 13* synes huslejenævnet at knytte en tidsmæssig betingelse for udlejers (mulige) berettigelse til at fremsende lejekontrakt til de tidligere andelshavere. Da der tilsyneladende gik for lang tid mellem overtagelse af ejendommen og fremsendelse af lejekontrakter, konkluderede huslejenævnet, at de deklaratoriske regler måtte regulere lejeforholdet. Bemærkelsesværdigt nok fik udlejeren alligevel medhold i kravet om betaling af depositum og forudbetalt leje.

Huslejenævnet, hvis afgørelse dog blev omgjort af ankenævnet, i GA 2017/06 synes ligeledes at tillægge det betydning for udlejerens ret til at kræve depositum og forudbetalt leje, at lejekontrakterne blev fremsendt få dage efter overdragelse af ejendommen.

Hos ankenævnet i GA 2017/06 fremgår den modsatte opfattelse, af berettigelsen af ensidig vilkårsfastlæggelse ved fremsendelse af lejekontrakter, direkte af begrundelsen for, at udlejeren ikke havde krav på depositum og forudbetalt leje. Således udtalte ankenævnet, at

”[...] der [er] ikke hjemmel for udlejer til ensidigt at diktere de vilkår, der skal gælde mellem udlejer og lejerne.”

Ankenævnet udtalte endvidere, at der ikke kunne stilles strengere krav, end hvad der følger af lejelovens deklaratoriske regler, når der ikke kunne opnås aftale herom mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer.

I litteraturen er der heller ikke enighed om, hvorvidt fravigelse af lejelovens deklaratoriske udgangspunkt kræver aftale, når andelshavere har fået fortsat brugsret til deres boliger i medfør af ABL § 4.

Träff & Juul Nyholm s. 96 betragter, som nævnt i afsnit 6.4, andelshavernes ret efter ABL § 4 ”*som en option på markedsvilkår*”. Derfor – og idet forfatterne mener, at der i princippet er tale om nyudlejning – må andelshaverne acceptere den kontrakt, som de modtager fra den nye ejer. Opfattelsen er, at den nye ejer, som har overtaget ejendommen på tvangsauktion, inden for rammerne af lejelovgivningen og under ansvar over for huslejenavn og boligret kan fastsætte vilkårene for de nye lejekontrakter.

Om end det ikke fremgår helt klart af ovenstående, synes forfatterens opfattelse at være et udtryk for, at den nye ejer ensidigt kan fastsætte vilkårene i lejeforholdene med de tidligere andelshavere uanset, at det måtte indebære en fravigelse af deklatoriske regler, og uanset om vilkåret efter en konkret vurdering forekommer normalt eller almindeligt. Afgørende synes blot at være, at det er inden for lovens rammer, det vil sige i overensstemmelse med præceptive regler.

Hvis udlejeren tillægges ret til ensidigt at kunne fastsætte vilkårene, som brugsretten skal underlægges ved at fremsende lejekontrakt, og den pågældende andelshaver ikke vil acceptere indholdet heri, må konsekvensen være, at andelshaveren skal fraflytte sin bolig. En sådan retsstilling vil potentielt kunne udhule beskyttelsen efter ABL § 4, særligt fordi det er svært at gardere sig imod, at den nye ejer kræver vilkår, som den nye ejer angiveligt ikke engang ville kunne opnå ved forhandlinger om udlejning til anden side. Der er med andre ord fare for, at den nye ejer udnytter muligheden for at kræve meget byrdefulde vilkår med henblik på at tvinge de tidligere andelshavere ud af ejendommen, såfremt den nye ejer måtte have interesse i, at ejendommen bliver tømt for lejere i forlængelse af sin overtagelse.

Hvis ABL § 4 skal fortolkes som en option på markedsvilkår, må der sættes visse grænser for, hvilke vilkår en lejekontrakt fra den nye ejer gyldigt kan indeholde, idet andelshavernes ret til fortsat at blive boende ellers kunne blive illusorisk. Situationen er særlig, fordi parterne ikke står i samme forhandlingssituation, som en udlejer og en potentiel lejer gør, når der på almindeligvis indgås lejeaftaler.

Afgørelserne GD1989/20Ø og *Bartholinsgade 13*, som indeholder holdepunkter for, at den nye ejer kan fastsætte vilkår ensidigt, vedrører kun vilkår om depositum og forudbetalt leje. Hvorvidt og i hvilket omfang afgørelserne kan udstrækkes til, at den nye ejer ensidigt kan kræve andre vilkår, som fraviger det deklatoriske udgangspunkt i lovgivningen, kan ikke udledes med sikkerhed.

Lind Husen m.fl. s. 37 f. og 220 finder afgørelsen i GD 1989/20Ø vidtgående og mener derfor ikke, at afgørelsen kan udvides til at omfatte andre tilfælde. Samme opfattelse kan findes i *T:BB 2013.497* (afs. 1.2), som ikke mener, at det er praktisabelt at have en retsstilling, hvor det afgørende er, hvad der er normalt på markedet. Selv hvis der er tale om vilkår, der lige så åbenlyst forekommer i de fleste lejeaftaler, vil en sådan retsstilling ikke være gennemsigtig for parterne.

I lighed med GA 2017/06 er opfattelsen hos ovenstående forfattere, at fravigelse af lejelovgivningens deklatoriske udgangspunkt kræver aftale mellem parterne, og at den nye

ejer derfor ikke ensidigt kan fastsætte andre eller mere byrdefulde vilkår overfor de tidligere andelshavere, uanset at det pågældende vilkår sædvanligvis måtte indgå i lejeaftaler. Opfattelsen forekommer at stemme bedst overens med formålet og forarbejderne bag ABL § 4, jf. analysen heraf i afsnit 4.2 og 4.3.

Det synes at være vidtgående at tillægge *1980-redegørelsens* angivelse (på s. 174), af at andelshaverne skal have ret til at forblive lejere på *normale vilkår*, en så væsentlig betydning, som det vil være at give den nye ejer mulighed for at kræve vilkår udenfor en reel forhandlingssituation, der fraviger det deklaratoriske udgangspunkt i lovgivningen. Desuden synes opfattelsen om, at den nye ejer ensidigt kan kræve andre vilkår at være uforenelig med ordlyden, når lovgiver har valgt at beskrive andelshavernes ret som en *fortsat* brugsret. Konsekvensen af en anden fortolkning af ABL § 4, end at brugsrettens vilkår udfyldes af lovens deklaratoriske udgangspunkt, hvis der ikke kan opnås anden aftale, kan desuden være, at retten efter ABL § 4 bliver illusorisk.

6.7 Udfyldning af brugsrettens vilkår med almindelige regler i lejelovgivningen

Retsvirkningen af ABL § 4 må være, at lejeforhold mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer kan bestå uden, at parterne har haft forudgående forhandlinger omkring indgåelse af en lejekontrakt eller kontakt i det hele taget i forhold til at afstemme, hvilke vilkår der gælder i det opståede lejeforhold mellem dem. Hjemmelsgrundlaget for andelshavernes brugsret – eller statusskiftet fra andelshaver til lejer – skifter så at sige automatisk ved den nye ejers overtagelse af andelsboligforeningens ejendom.

Hvis de tidligere andelshavere og den nye ejer i forlængelse af ejerskiftet forhandler sig frem til en lejekontrakt, er det ikke problematisk at fastslå retsstillingen mellem parterne. Retsstillingen må i så fald ske ud fra en fortolkning af lejekontrakten, forudsat at kontrakten ikke strider med præceptiv lejelovgivning.

En situation, hvor en tidligere andelshaver og den nye ejer ikke har forhandlet sig frem til vilkårene for brugsretten i forlængelse af ejerskiftet, kan særligt (men ikke udelukkende) tænkes, hvor ejendommen er overdraget ved tvangssalg, eksempelvis i forbindelse med konkursbehandling af andelsboligforeningen, hvorefter ejendommen overdrages til tredjemand af konkursboet.

I denne situation vil lejelovgivningens almindelige regler skulle bruges til at udfylde vilkårene for de tidligere andelshaveres brugsret efter ejerskiftet, jf. *1980-redegørelsen* og GA 2017/06, samt i det hele diskussionen i afsnit 6.5 og 6.6.⁵⁶

At lejelovgivningens almindelige regler skal bruges til at udfylde brugsrettens vilkår har angiveligt også hjemmel i LL § 4, stk. 4, sammenholdt med ordlyden af ABL § 4, hvor der står, at andelshaverne har brugsret *som lejere*.⁵⁷

⁵⁶ Se hertil TBB2013.497 (afs. 1.2), Neville s. 142 f., Trangeled s. 126, Lind Husen m.fl. s. 220 og Simiab & Dreyer s. 221

⁵⁷ Lind Husen m.fl. s. 220 og T:BB2013.497 (afs. 1.2 og 3.1)

Hvis en tidligere andelshaver og den nye ejer ikke indgår en skriftlig lejeaftale i forlængelse af overdragelse af andelsboligforeningens ejendom, må det antages, at parterne hver især kan kræve, at brugsrettens vilkår nedfærdiges på skrift, jf. LL § 4, stk. 1.⁵⁸

Såfremt de tidligere andelshavere bliver præsenteret for en lejekontrakt, der er udarbejdet i en typeformular, som indeholder behørigt kursiverede fravigelser fra lovens almindelige bestemmelser, jf. LL § 5, stk. 1, bør kontrakten ikke underskrives uden, at de tidligere andelshavere tager forbehold om ikke at være bundet af andet eller mere end, hvad der følger af lejelovens deklaratoriske udgangspunkt.

Selv hvis der ikke tages passende forbehold, vil de tidligere andelshavere antageligvis i nogle tilfælde kunne påberåbe sig almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler i forhold til eventuelle vilkår i kontrakten, som fraviger lejelovgivningens almindelige regler.⁵⁹

7. Lejefastsættelse og -regulering

Lejelovgivningens bestemmelser om lejefastsættelse omhandler, hvilket niveau startlejen i boliglejemål må fastsættes til. Herudover findes regler om regulering af startlejen i form af lejeforhøjelse eller – nedsættelse. Disse regler er tæt forbundet, hvorfor udvalgte regler om regulering af lejen vil blive gennemgået nedenfor i sammenhæng med reglerne om lejefastsættelse.

I relation til boliglejemål omfatter betegnelsen *lejelovgivningen* både reglerne i lejeloven og i boligreguleringsloven.

Overordnet indeholder lejelovgivningen forskellige regelsæt, hvorfra lejen fastsættes og reguleres. Således findes i boligreguleringslovens kap. II og IV A reglerne om omkostningsbestemt leje, i lejelovens §§ 47-49 reglerne om det lejedes værdi og endelig reglerne i BRL § 15 a og LL § 53, stk. 3-5, som undtager visse ejendomme fra de præceptive lejefastsættelsesprincipper om hhv. omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi, hvorved lejen alene vil begrænses af markedsf forholdene.

Afgørelsen af hvilke regler, der skal anvendes konkret, sker ud fra en kategorisering af den pågældende ejendom og lejemålet, hvor den geografiske placering, tidspunktet for ejendommens ibrugtagning, samt bygningens kvalitet navnlig vil være udslagsgivende.

⁵⁸ I relation til bestemmelsen skriver Lind Husen m.fl. s. 220, at lejeaftalen principielt er indgået på tidspunktet, hvor udlejer benytter retten ifølge LL § 4, stk. 1, og i den skriftlige aftale måske, måske ikke, vil kræve andre vilkår. Synspunktet forekommer ikke at være korrekt, idet lejeforholdet mellem en tidligere andelshaver og den nye ejer vil kunne bestå også uden, at en part kræver skriftlighed efter LL § 4, stk. 1. Retsvirkningen af ABL § 4 er knyttet til ejerskiftet, jf. afsnit 6.3. Desuden medfører bestemmelsen i LL § 4, stk. 1, ikke hjemmel til at kræve skriftlighed af andre vilkår, end der i forvejen er aftalt.

⁵⁹ T:BB 2013.497 (afs. 3.1)

7.1 Fastsættelse af startlejen

Udgangspunktet ved indgåelse af lejeaftaler er, at der er aftalefrihed mellem parterne. Lejens størrelse vil herved udgøre det beløb, som parterne er kommet frem til ved almindelig aftaleforhandling. I mange tilfælde begrænser lejelovgivningen imidlertid aftalefriheden ved at sætte loft over lejens størrelse. Herudover indeholder lejelovgivningen regler, som giver en part mulighed for ensidigt – dvs. uden aftale med den anden part – at kræve den aftalte leje ændret under lejeforholdets beståen.

Lejelovgivningens regler om fastsættelse- og regulering af lejen er beskyttelsespræceptive, idet reglerne ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren.⁶⁰

Er der indgået en lejeaftale, hvor intet er aftalt om lejens størrelse, er det bestemt i LL § 4, stk. 5, at lejen anses for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2. På trods af at bestemmelsen alene henviser til reglen i LL § 47, stk. 2, vil lejen skulle fastsættes efter BRL kap. II og IV A, hvor der er tale om en ejendom beliggende i en reguleret kommune, jf. også BRL § 4, stk. 1.

Den nye ejer af en andelsboligforenings ejendom har fra tidspunktet for ejerskiftet ret til at kræve lejebetaling hos de andelshavere, som benytter retten til at blive boende i ejendommen, jf. ABL § 4. Hvor parterne i forlængelse af ejerskiftet ikke indgår aftale om lejens størrelse – enten fordi det ikke har været muligt at nå til enighed, eller simpelthen fordi der ikke har foregået forhandlinger herom – må den nye ejer kunne fastsætte begyndelseslejen i forbindelse med opkrævning af husleje hos de tidligere andelshavere.

Hvis de tidligere andelshavere mener, at den opkrævede leje ligger uden for rammerne af, hvad der er tilladt efter lejelovgivningen, må spørgsmålet afgøres ved huslejenævnet og eventuelt tillige ved indbringelse af nævnsafgørelsen for Boligretten.⁶¹

Det antages ikke, at den generalforsamlingsbeslutning om betaling af boligafgift, der gjaldt i forholdet mellem andelshaverene og andelsboligforeningen, får retsvirkning efter ejendommens overdragelse til en ny ejer.⁶²

Den nye ejer kan dog principielt kræve et beløb svarende til den boligafgift, som de tidligere andelshavere betalte i tiden før ejerskiftet, men dette sker i så fald med fare for, at lejen vil blive reguleret i en tvist med de tidligere andelshavere, hvis beløbet ikke ligger inden for rammerne af lejelovgivningen.

Den nye ejer må også kunne vælge at fastsætte en højere eller lavere leje end, hvad de tidligere andelshavere førhen har betalt i boligafgift uden, at det udløser en varslingspligt for den nye ejer, idet opkrævningen er den nye ejers bud på en korrekt begyndelsesleje.⁶³

⁶⁰ For så vidt angår LL §§ 47-49 fremgår det direkte af LL § 53, stk. 1. At BRL kap. II og IV A er præceptive fremgår ikke direkte af loven, men følger af bestemmelseernes forhistorie og formål, jf. T:BB 2002.390Ø. Se hertil Edlund & Grubbe s. 82

⁶¹ Lind Husen m.fl. s. 221 og T:BB 2013.497 (afs. 3.2)

⁶² Se diskussionen herom i afsnit 6.5

⁶³ Lind Husen m.fl. s. 221 og T:BB 2013.497 (afs. 3.2)

Dette stemmer også med almindelige obligationsretlige principper, hvorefter kreditor kan afgive påkrav om betaling af et skyldigt beløb.⁶⁴

Den usikre retsstilling, vedrørende den nye ejers mulighed for at fastsætte visse vilkår ensidigt, herunder hvorvidt statusskiftet kan sammenlignes med genudlejning, jf. GD 1989/20Ø og *Bartholinsgade 13*, som står over for opfattelsen om, at fravigelse af lejelovgivningens almindelige regler kræver aftale, jf. GA 2017/06,⁶⁵ synes at kunne få betydning i forhold til nogle lejefastsættelsesreglers anvendelse på lejeforhold, der udspringer af ABL § 4. Her tænkes nærmere bestemt på den alternative afkastberegning efter BRL § 9, stk. 2, BRL § 5, stk. 2, om gennemgribende forbedrede lejemål, samt LL § 53, stk. 3-5, og BRL § 15a, der giver mulighed for fri lejefastsættelse. Se en nærmere diskussion herom i hhv. afsnit 7.3.1, 7.3.4 og 7.4.

Hvor reglerne om omkostningsbestemt leje eller reglerne om det lejedes værdi finder anvendelse, vil den nye ejer være begrænset heraf, uanset om den nye ejer måtte have ret til at fravige lejelovens deklatoriske udgangspunkt på visse områder, idet disse lejefastsættelsesregler, som nævnt, er beskyttelsespræceptive.

I forbindelse med fastlæggelse af vilkår om lejebetaling for brugsretten, jf. ABL § 4, er kategorisering af den pågældende ejendom – i lighed med enhver anden udlejningsejendom – således nødvendig med henblik på at fastlægge, hvilke lejefastsættelsesregler lejens størrelse reguleres af.

7.2 Lejemål omfattet af reglerne om det lejedes værdi

Hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse, jf. afgrænsningen heraf i afsnit 7.3, er det alene lejelovens §§ 47-49 om det lejedes værdi, som sætter en begrænsning for lejens størrelse. Det er for boliglejemål beliggende i de såkaldte uregulerede kommuner, at boligreguleringsloven ikke finder anvendelse.

Lejelovent indeholder ikke regler, som direkte begrænser aftalefriheden i forhold til startlejen i boliglejemål, og udgangspunktet er derfor i princippet, at parterne frit kan aftale lejens størrelse.⁶⁶ LL §§ 47-49 indebærer, at hhv. lejer og udlejer ensidigt kan kræve den aftalte leje reguleret til et beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi. Udgangspunktet om aftalefrihed er derfor nok mere et teoretisk udgangspunkt, idet parterne antageligvis vil bestræbe sig på ikke at fastsætte en leje, som efterfølgende vil kunne kræves reguleret af den ene part.

Såfremt ejendommen, hvori de tidligere andelshavere har brugsret, jf. ABL § 4, er beliggende i en ureguleret kommune, bør den nye ejer således bestræbe sig på at opkræve en startleje, der er rimelig under hensyn til det lejedes værdi, jf. LL § 4, stk. 5, jf. § 47, stk. 2.

⁶⁴ Gomard s. 109-111

⁶⁵ Jf. nærmere herom i afsnit 6.6

⁶⁶ Edlund & Grubbe s. 193

Hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, vil de tidligere andelshavere kunne kræve lejenedsættelse, jf. LL § 49.⁶⁷

Det lejedes værdi findes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende beskaffenhed i kvarteret eller området, jf. § 47, stk. 2. jf. stk. 1. Ved sammenligningen tages der hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. § 47, stk. 2, 1. pkt. Der skal ses bort fra visse forbedringer og lejeforhøjelser, jf. § 47, stk. 1, 2. pkt., og i øvrigt må lejemålenes øvrige vilkår tages i betragtning.⁶⁸

Det er en betingelse, at lejens størrelse *væsentligt* fraviger det lejedes værdi, hvis de tidligere andelshavere skal kunne komme igennem med et lejenedsættelseskrav ved huslejenævnet. Efter praksis må det antages, at væsentlighedskravet medfører, at lejen skal ligge 10-15 % over, hvad niveauet for det lejedes værdi skønnes at være.⁶⁹ Herudover vil udfaldet i øvrigt afhænge af den sikkerhed, som det lejedes værdi er fastsat med.⁷⁰

7.3 Lejemål omfattet af boligreguleringsloven

Boligreguleringslovens kap. II og IV A om huslejeregulering gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere, jf. BRL § 1, stk. 1. Herudover kan en kommune beslutte, at reglerne om huslejeregulering skal gælde i kommunen, jf. BRL § 1, stk. 2.

Som hovedregel vil boligreguleringslovens regler fremfor lejelovens §§ 47-49 regulere vilkåret om leje i lejeforhold, der opstår i medfør af ABL § 4, idet størstedelen af andelsboliger i Danmark er beliggende i kommuner med huslejeregulering.⁷¹

Boligreguleringsloven indeholder imidlertid flere forskellige lejefastsættelsesprincipper, hvorfor det er nødvendigt at tage stilling til, hvilke lejefastsættelsesregler der konkret finder anvendelse for et lejemål.

7.3.1 Omkostningsbestemt leje

Huslejen for boliglejemål, som omfattes af lejeloven, og som er beliggende i regulerede kommuner, reguleres af boligreguleringslovens kap. II, jf. BRL § 4, stk. 1, idet dog visse lejemål undtages, jf. § 4, stk. 2-5.

Boligreguleringsloven kap. II fastsætter et loft over lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, som efter hovedreglen fastsættes på baggrund af reglerne om omkostningsbestemt

⁶⁷ En sag om nedsættelse af lejen skal indbringes for huslejenævnet inden 1 år efter tidspunktet, hvor lejen første gang skal betales, jf. LL § 49, stk. 4.

⁶⁸ Edlund & Grubbe s. 224 f.

⁶⁹ Jf. U.2004.1996Ø, U.2011.1639H og T:BB 2015.385Ø

⁷⁰ Edlund & Grubbe s. 227

⁷¹ 2017-rapporten s. 30

leje, jf. BRL § 5, stk. 1. Det betyder, at udgangspunktet om aftalefrihed er begrænset på dette område – lejen kan ikke frit aftales.

Hvis ejendommen, som den nye ejer har erhvervet fra andelsboligforeningen, er beliggende i en kommune med huslejeregulering, vil den nye ejer således som udgangspunkt skulle iagttage BRL § 5, stk. 1, når lejen for de tidligere andelshaveres brugsret fastsættes.

Efter BRL § 5, stk. 1, 1. pkt., må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 9. Er lejemålet forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. tillægges et beregnet forbedringstillæg, som dog begrænses af princippet om det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt.

Indeholdt i ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. BRL § 8, er særligt udgifter til skatter og afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Hertil kommer beløb, som efter lovgivningen afsættes til vedligeholdelse.

Afkastning af ejendommens værdi, som udlejer må tillægge lejen, reguleres i BRL § 9 og opgøres som hovedregel til 7 % af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets fast ejendomme, jf. stk. 1. Er ejendommen taget i brug efter 1963, kan afkastet i stedet i medfør af stk. 2 beregnes som, et beløb der ikke overstiger ydelserne på sædvanlige realkreditlån optaget til finansiering af byggeriet med tillæg af den i loven angivne forrentning af den resterende del af anskaffelsessummen. Et afkast beregnet efter stk. 2 vil ofte være en del højere end efter stk. 1.

Det er tvivlsomt, om afkastberegningen efter BRL § 9, stk. 2, kan anvendes ved lejefastsættelse af de tidligere andelshaveres brugsret efter ABL § 4. Her synes det at kunne have betydning, om ABL § 4 fortolkes i overensstemmelse med afgørelserne GD 1989/20Ø og *Bartholinsgade 13*, eller i overensstemmelse med afgørelsen GA 2017/06. Problemet er nemlig, at hvis en udlejer ønsker at opkræve en leje beregnet efter den alternative afkastberegning i § 9, stk. 2, så skal en række oplysninger ifølge LL § 4, stk. 6, fremgå af lejeaftalen, herunder hvornår den aftalte leje senest er reguleret efter BRL § 7 om lejeforhøjelse, hvor ejendommens lejeindtægter ikke dækker driftsudgifter og afkastning.

Hvis det antages, at den nye ejer har mulighed for (eventuelt indenfor en rimelig tidsgrænse, jf. *Bartholinsgade 13*) at fastsætte visse vilkår ensidigt, jf. GD 1989.20Ø, synes betingelsen i LL § 4, stk. 6, at kunne iagttages af den nye ejer ved at fremsende lejekontrakt indeholdende de krævede oplysninger til de tidligere andelshavere.

Betingelsen i LL § 4, stk. 6, synes derimod ikke at kunne opfyldes, hvis de tidligere andelshaveres brugsret ikke kan underlægges andre eller mere byrdefulde vilkår end, hvad der følger af lejelovgivningens deklatoriske udgangspunkt, jf. GA 2017/06.

I de situationer, hvor ejendommen er opført på et tidspunkt, hvor den ikke er medtaget ved den 15. almindelige vurdering, er det dog nærliggende at tillade den alternative afkastberegning, jf. hertil GD 2018/16V, hvor et afkast efter BRL § 9, stk. 2, kunne indregnes i startlejen, uanset at oplysningspligten i LL § 4, stk. 5, ikke var iagttaget. I sagen var

BRL § 9, stk. 2, eneste mulighed for at opgøre afkastet grundet ejendommens opførelses-tidspunkt. Landsretten udtalte, at manglende overholdelse af bestemmelsen ikke havde betydning for fastsættelse af begyndelseslejen men derimod alene for eventuelle senere lejeforhøjelser.⁷²

Problemstillingen var ikke en del af ovennævnte praksis vedrørende ABL § 4, jf. afsnit 5, og retsstillingen må derfor siges at være uafklaret.

Til den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 5, stk. 1, 1. pkt., jf. §§ 8 og 9, kan der desuden tillægges en forbedringsforhøjelse, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt. Det betyder, at der kan tillægges et afkast af investeringer, der er foretaget for at forøge brugsværdien af det lejede, herunder såvel forbedringer af selve lejemålet samt forbedringer af ejendommen generelt. Se nærmere om muligheden for at beregne forbedringstillæg i lejen for de tidligere andels-haveres brugsret nedenfor i afsnit 7.3.5.

7.3.2 Småhuse

Udregning og varsling af omkostningsbestemt leje er omstændelig og vil derfor være uforholdsmæssigt administrativt belastende for udlejere af ejendomme med få lejemål. Derfor er småhuse, dvs. ejendomme omfattende 6 eller færre beboelseslejligheder beliggende i kommuner med huslejeregulering, undergivet særlige regler, der fritager dem for at gå frem efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 4, stk. 5, og § 29 b, 1. pkt.

Afgrænsningen sker efter forholdene pr. 1. januar 1995, og senere ændringer i antallet af beboelseslejligheder er derfor uden betydning.

For ejendomme ejet af en andelsboligforening gælder særreglen i BRL § 29 b, 2. pkt., hvorefter det afgørende er, om 6 eller færre beboelseslejligheder var *udlejet* af foreningen på skæringstidspunktet.

Ændres ejendommens ejerskab efterfølgende, således at ejendommen ikke længere ejes af en andelsboligforening, vil særreglen i BRL § 29 b, 2. pkt., ikke længere være afgørende, jf. U.2014.2457H. Afgørende bliver herefter alene antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på skæringstidspunktet, jf. BRL § 29 b, 1. pkt.

I småhuse reguleres lejen af BRL kap. IV A, hvorefter lejens størrelse begrænses af det lejedes værdi, jf. BRL § 29 c, 1. pkt. Lejen kan dog kun kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger den lovlige leje, jf. herom i afsnit 7.2, ved og i note 69 og 70.

Forskelligt fra andre lejemål, hvor princippet om det lejedes værdi, jf. LL §§ 47-49, også finder anvendelse, er, at sammenligningslejemålene for småhuse skal være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 29 c, 2. pkt. Forskellen er begrundet i, at

⁷² Se tillige T:BB 2017.497 (afs. 3.2.2), hvor det foreslås, at den nye ejer, hvor ejendommen ikke er medtaget ved 15. almindelige vurdering, tillades at foretage afkastberegningen efter BRL § 9, stk. 2, men med det lejedes værdi som overgrænse.

formålet med at undtage småhuse fra reglerne om omkostningsbestemt leje var at lette administrationen for udlejerne og ikke at løfte lejeniveauet for disse lejemål.⁷³

7.3.3 80/20-ejendomme

Uanset at en ejendom er beliggende i en kommune med huslejeregulering, gælder BRL kap. II og IV A ikke såfremt, mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal blev anvendt til andet end beboelse pr. 1. januar 1980, jf. BRL § 4, stk. 3. Senere ændringer i ejendommens anvendelse er uden betydning.

For sådanne ejendomme begrænses lejens størrelse af lejelovens regler, herunder §§ 47-49 om det lejedes værdi.

7.3.4 Gennemgribende forbedrede lejemål

For lejemål omfattet af boligreguleringslovens kap. II, jf. BRL § 4, stk. 1, indeholder BRL § 5, stk. 2, en mulighed for at fastsætte lejen efter princippet om det lejedes værdi, hvis der er tale om et gennemgribende forbedret lejemål i lovens forstand.⁷⁴ Vurderingen, af om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, sker efter LL § 47, stk. 2, jf. herom i afsnit 7.2.

Efter ordlyden finder BRL § 5, stk. 2, anvendelse for den leje, der aftales ved en lejeaftales indgåelse og udgør en mulighed for at fravige reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 5, stk. 1. Flere steder i bemærkningerne til lovforslaget til *1996-loven* er det forudsat, at BRL § 5, stk. 2, alene finder anvendelse ved genudlejning.⁷⁵

Et lejemål er gennemgribende forbedret i lovens forstand, når forbedringsudgiften overstiger kr. 2.228 pr. m² eller et samlet beløb på kr. 254.836.⁷⁶ Desuden kræves det, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, og at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Forbedringerne kan være udført længe forud for genudlejningen og endda forud for lovens ikrafttræden.⁷⁷

Hvis en udlejer vil indgå en lejeaftale i henhold til BRL § 5, stk. 2, skal han – såfremt det er første udlejning efter § 5, stk. 2 – opfylde orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4, overfor de øvrige lejere i ejendommen, inden den nye lejeaftale indgås.⁷⁸

⁷³ Edlund & Grubbe s. 332

⁷⁴ Bestemmelsen blev indsat i 1996 og fik sin nuværende udformning ved lov nr. 406 af 31. maj 2000. Hensigten var at sikre incitament til at gennemføre forbedringer i boligmassen, jf. FT 1995-1996 tillæg A s. 5218.

⁷⁵ Jf. FT 1995-1996 tillæg A s. 5215 f. og s. 5218

⁷⁶ Beløbene er 2018-tal og reguleres årligt, jf. BRL § 5, stk. 2, 4. og 5. pkt.

⁷⁷ Edlund & Grubbe s. 200

⁷⁸ Bestemmelsen blev indsat med lovændringen i 2000, jf. note 73. Formålet var at hindre udlejning efter BRL § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler, jf. FT 1999-2000 tillæg B s. 1353.

Orienteringen kan efter ordlyden tidligst gives, når det hidtidige lejeforhold er opsagt eller ophævet. Opfyldes orienteringspligten herefter ikke inden aftale om genudlejning endeligt indgås, er vilkåret om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ugyldigt, jf. § 5, stk. 4, 2. pkt., og lejen må i så fald fastsættes efter BRL § 5, stk. 1.

To forhold er problematiske i forhold til den nye ejers mulighed for at fastsætte lejen for de tidligere andelshavere efter BRL § 5, stk. 2; forudsætningen om, at bestemmelsen skal anvendes ved genudlejning og orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4.

Praksis vedrørende ABL § 4 behandler ikke problemstillingerne i relation til BRL § 5, stk. 2. Retsstillingen, i forhold til den nye ejers mulighed for at fastsætte en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi med hjemmel i BRL § 5, stk. 2, fremfor at være begrænset af reglerne om omkostningsbestemt leje i BRL § 5, stk. 1, er derfor uafklaret.

Først og fremmest er spørgsmålet, om de tidligere andelshaveres statusskifte til lejere kan betragtes som genudlejning i relation til BRL § 5, stk. 2.

Hvis ABL § 4 skal fortolkes i overensstemmelse med GD 1989/20Ø og *Bartholinsgade 13*, hvorefter statusskiftet må betragtes som eller sammenlignes med genudlejning, er det nærliggende at antage, at BRL § 5, stk. 2, kan anvendes af den nye ejer ved lejefastsættelsen. Heroverfor står en mulig fortolkning af ABL § 4 i overensstemmelse med GA 2017/06, hvorefter det synes mindre oplagt at kunne indfortolke, at en bestemmelse som BRL § 5, stk. 2, kan anvendes.

T:BB 2013.497 (afs. 3.3.1) antager, at lejeforhold, der udspringer af ABL § 4, har karakter af genudlejning i BRL § 5, stk. 2's forstand uanset, at man oplagt ikke kan tale om genudlejning i sædvanlig forstand. Argumenterne, som anføres herfor, er, at lejeforholdet formentlig må anses for nyetableret, jf. også GD 1989/20Ø, idet der ikke er noget eksisterende lejeforhold, som de tidligere andeshavere kan fortsætte eller indtræde i, samt at det ikke er en betingelse for anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, at lejemålet har været ledigt eller udlejet til andre forud for genudlejningen.⁷⁹

Uanset, at det antages, at statusskiftet ikke kan sammenlignes med genudlejning, jf. ordlyden af ABL § 4,⁸⁰ skal de vilkår, som brugsretten underlægges, udfyldes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler. Spørgsmålet bliver derfor, om BRL § 5, stk. 2 – såfremt der bortses fra problematikken om orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4 – kan anses for at udgøre lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt for gennemgribende forbedrede lejemål.

Bestemmelsens ordlyd tager afsæt i det samme udgangspunkt, som BRL § 5, stk. 1, idet begge bestemmelser starter ud med at angive, at "[v]ed lejeaftalens indgåelse må lejen [...] ikke fastsættes til et beløb, der [...] overstiger [...]". Henset hertil må BRL § 5, stk. 2, opfattes som den almindelige regel i relation til udfyldning af vilkår om lejens størrelse,

⁷⁹ BRL § 5, stk. 2, kan eksempelvis også anvendes i nyetablerede lejligheder, jf. T:BB 2008.524V.

⁸⁰ Se hertil afsnit 6.4

hvor andet ikke er aftalt, jf. LL § 4, stk. 5, hvis lejemålet er gennemgribende forbedret i lovens forstand.

Selvom der vanskeligt kan tales om genudlejning i relation til ABL § 4, synes den særlige situation, som opstår ved udlejning til de tidligere andelshavere, derfor alligevel meningsfuldt at kunne henføres under BRL § 5, stk. 2, når den nye ejer skal fastsætte startlejen, jf. hertil det ovenfor anførte i *T:BB 2013.497*.⁸¹

Den anden problematik, i relation til den nye ejers mulighed for at anvende BRL § 5, stk. 2, er, at lejeforholdet efter ABL § 4 stiftes allerede på tidspunktet for den nye ejers overtagelse af ejendommen, jf. afsnit 6.3, og at den nye ejer derfor vanskeligt kan opfylde orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4.

Orienteringspligten har betydning, hvor det pågældende lejemål første gang udlejes efter BRL § 5, stk. 2. Derfor vil orienteringspligten formentlig ikke spænde ben for den nye ejer i tilfælde, hvor lejemålet før har været udlejet efter BRL § 5, stk. 2, og hvor orienteringspligten da blev iagttaget.⁸² Selv hvis den nye ejer ikke kan dokumentere, at orienteringspligten blev iagttaget ved første udlejning, vil den senere udlejning efter BRL § 5, stk. 2, være gyldig, jf. hertil GD 2016/73H.

Da BRL § 5, stk. 4, trådte i kraft den 1. januar 2001, er der ikke orienteringspligt ved genudlejning af lejemål, som før ikrafttrædelsestidspunktet har været udlejet i henhold til BRL § 5, stk. 2. Er det tilfældet for en bolig, hvorover en tidligere andelshaver har brugsret efter ABL § 4, vil den nye ejer formentlig heller ikke være omfattet af orienteringspligten i denne situation.⁸³

Disse to tilfælde, hvor orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4, med rimelig sikkerhed kan siges ikke at finde anvendelse for den nye ejer, må gælde uanset, om det er andelsboligforeningen eller en tidligere ejer af ejendommen, der har forestået første udlejning efter BRL § 5, stk. 2.

Udenfor disse tilfælde er det tvivlsomt, om den nye ejer grundet manglende mulighed for at opfylde orienteringspligten, jf. BRL § 5, stk. 4, kan fastsætte lejen efter BRL § 5, stk. 2.

Lind Husen m.fl. s. 222 åbner op for, at orienteringspligten muligvis slet ikke finder anvendelse ved udlejning efter ABL § 4, idet lejemålet hverken opsiges eller ophæves, hvorimod det i *T:BB 2013.497* (afs. 3.3.1) antages, at lejen i disse tilfælde ikke kan fastsættes efter BRL § 5, stk. 2. Sidstnævnte opfattelse synes at stemme bedst overens med, at orienteringspligten er en gyldighedsbetingelse for anvendelse af BRL § 5, stk. 2, jf. stk. 4, 2. pkt. Der findes dog, som nævnt, ikke trykt praksis herom i relation til ABL § 4.

⁸¹ Se dog modsat Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 15, hvor det antages, at BRL § 5, stk. 2, ikke kan anvendes. Som begrundelse angives, at lejeforholdet ikke kan betragtes som et nyt lejeforhold.

⁸² *T:BB 2013.497* (afs. 3.3.1)

⁸³ *Ibid.*

Det bemærkes, at det naturligvis er en forudsætning for den nye ejers mulighed for at anvende BRL § 5, stk. 2, at forbedringerne af en tidligere andelshavers bolig opfylder lovens tids- og udgiftsmæssige krav for at være gennemgribende forbedret, samt at den nye ejer har overtaget ejendomsretten til disse forbedringer.

Opfylder boligen, hvorover en tidligere andelshaver har brugsret, ikke de materielle betingelser for at anvende BRL § 5, stk. 2, har den nye ejer ikke mulighed for selv at foretage en gennemgribende forbedring af den pågældende bolig så længe, lejeforholdet med den tidligere andelshaver består.

Baggrunden herfor er, at BRL § 5, stk. 2, som nævnt, forudsættes anvendt ved genudlejning, og at den gennemgribende forbedring derfor skal være foretaget før brugsretten overgår til lejer. Allerede fordi de tidligere andelshaveres brugsret ikke ophører i forbindelse ejerskiftet, har den nye ejer ikke mulighed for at foretage gennemgribende forbedringer af de tidligere andelshaveres boliger inden, at brugsretten som lejer overgår til de tidligere andelshavere.⁸⁴

7.3.5 Forbedringstillæg

For lejemål, der omfattes af BRL kap. II, men som ikke er gennemgribende forbedret, må udlejer indregne et forbedringstillæg til den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 5, stk. 1, 2. pkt., for forbedringer af lejemålet og ejendommen.

Ligeledes vil forbedringer i lejemål i småhuse, hvor BRL kap. IV A finder anvendelse, kunne indregnes i lejen, idet forbedringen vil indgå i vurderingen af det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2, jf. BRL § 29 c.

Når den nye ejer overtager andelsboligforeningens ejendom, kan der både tænkes at være forbedringer, som andelshaverne selv har udført i deres boliger, eller som den respektive andelshaver har betalt for ved erhvervelse af sin andel, ligesom der kan være forbedringer, som andelsboligforeningen har udført og betalt, eller som foreningen har overtaget fra tidligere ejere af ejendommen.

For så vidt angår forbedringer udført (eller erhvervet) af den enkelte andelshaver, kan den nye ejer formentlig alene indregne værdien af de individuelle forbedringer i lejen, såfremt ejendomsretten til forbedringerne er overgået til den nye ejer ved ejerskiftet, jf. princippet i LL § 47, stk. 1, litra g. Ejendomsretten antages kun at være overgået til den nye ejer, såfremt ejendomsretten til de individuelle forbedringer overgik til andelsboligforeningen ved udførelsen af forbedringerne i medfør af tilvækstlærens principper.⁸⁵

⁸⁴ Ibid. (afs. 3.3.2)

⁸⁵ Jf. den omfattende analyse i T:BB 2012.249 (afs. IV) hvor det formodes, at ejendomsretten i praksis sjældent vil være overgået til den nye ejer. Se tillige Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 15, hvorefter den nye ejer ikke antages at kunne beregne sig lejeforhøjelser af individuelle forbedringer. Se modsat Lind Husen m.fl. s. 222, Juul-Sandberg s. 245 og Neville s. 144-147, der i øvrigt henviser til sagen *Bartholinsgade 13*, hvorefter individuelle forbedringer antages at kunne indregnes i lejen.

Retsstillingen vedrørende ejendomsretten til andelshavernes individuelle forbedringer ved ejendommens salg er dog uafklaret i praksis og vil ikke blive diskuteret nærmere i nærværende speciale.

Forbedringer på ejendommen, som andelsboligforeningen har udført og betalt eller erhvervet fra tidligere ejere, kan begrunde et forbedringstillæg i overensstemmelse med almindelige regler i lejelovgivningen, fordi ejendomsretten til forbedringerne vil være overgået til den nye ejer i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.⁸⁶

7.4 Lejemål med fri lejefastsættelse

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan lejen for lejemål i visse nyere ejendomme aftales frit, og lejen vil i så fald udgøre markedslejen. For de i LL § 53, stk. 3-5, nævnte typer af lejemål gælder, at parterne kan aftale at fravige de almindelige lejefastsættelsesregler, herunder det loft der sættes for lejens størrelse, i medfør af den i øvrigt præceptive lovgivning, jf. BRL § 15a. Reglerne om fri lejefastsættelse gælder således eksempelvis for beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. § 53, stk. 3.

Fritagelsen fra de almindelige lejefastsættelsesregler beror på aftale mellem parterne.⁸⁷ For lejemålene nævnt i § 53, stk. 4 og 5, kræves tillige, at der i lejeaftalen er henvist til de bestemmelser, hvori hjemlen til fri lejefastsættelse findes.

Spørgsmålet om fri lejefastsættelse var ikke en del af praksis, som redegjort for i afsnit 5, om ABL § 4. Hvorvidt fortolkningen af GD 1989/20Ø og *Bartholinsgade 13* kan udvides til, at den nye ejer har mulighed for ensidig at fastsætte lejen efter disse regler ved fremsendelse af lejekontrakt herom, kan ikke med sikkerhed udledes af afgørelserne.

Lejeforholdet med de tidligere andelshavere stiftes ikke ved aftale med den nye ejer, men stiftes derimod ”automatisk” ved ejerskiftet af ejendommen, jf. ABL § 4. Derfor må det antages, at hvis den nye ejer skal kunne fravige de præceptive lejefastsættelsesregler, er det nødvendigt, at de tidligere andelshavere er villige til at indgå aftale herom.⁸⁸ Retsstillingen er dog uafklaret.

7.5 Lovforslag L177 om lejens størrelse

Forudsat at *Lovforslag L177* bliver vedtaget som fremsat, vil andelshavernes retsstilling i relation til lejefastsættelsen fremover blive ændret. De relevante ændringer for lejens størrelse findes i lovforslagets § 1, nr. 4 (ABL § 4, stk. 3-7).

Hvor den nye ejer har erhvervet andelsboligforeningens ejendom på tvangsauktion eller fra foreningens konkursbo, kan lejen for de tidligere andelshavere kun fastsættes efter

⁸⁶ Jf. ankenævnets udtalelse i GD 1989/20Ø. Se hertil T:BB 2013.497 (afs. 3.3), Lind Husen m.fl. s. 221 f. og Neville s. 144

⁸⁷ Jf. T:BB 2006.436Ø. Se hertil Edlund & Grubbe s. 340

⁸⁸ T:BB 2013.497 (afs. 3.2.2) og Lind Husen m.fl. s. 222

bestemmelserne i stk. 4-7, jf. stk. 3. Huslejeniveauet skal herefter fastsættes efter lejelovgivningens regler, men den nye ejer berettiges til også at beregne sig et særligt tillæg til lejen, jf. stk. 4, 1. pkt.

Tillægget fastsættes til forskellen mellem lejen beregnet efter lejelovgivningens regler og gennemsnittet af den boligafgift, som andelsboligforeningen har opkrævet i en fireårig periode forud for overdragelsen, jf. stk. 4, 2. pkt. Overstiger gennemsnittet af boligafgiften den leje, som kan opkræves efter lejelovgivningens regler, vil den nye ejer i praksis være berettiget til at kræve en samlet leje svarende til den gennemsnitlige boligafgift.

Tillægget kan kun opkræves i en periode på 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet, jf. stk. 7. Frafalder den nye ejer sin opkrævning af tillægget inden for denne periode, er beslutningen bindende, jf. stk. 5, og en senere ejer af ejendommen kan derfor ikke på ny opkræve tillægget efter stk. 4.⁸⁹

I relation til at lejen i udgangspunktet skal fastlægges efter lejelovgivningens regler, jf. stk. 4, 1. pkt., er det i bemærkningerne til lovforslaget præciseret, at reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål, jf. BRL § 5, stk. 2, ikke kan anvendes overfor en tidligere andelshaver. Som begrundelse er angivet, at lejeforholdet hverken ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen eller ved udløbet af perioden, hvor det særlige tillæg kan opkræves, kan betragtes som et nyt lejeforhold.⁹⁰

Desuden er det præciseret i bemærkningerne, at den nye ejer vil kunne varsle og opkræve lejeforhøjelser hos de tidligere andelshavere. Tillægget kan ikke reguleres. Den nye ejer kan endvidere ikke beregne sig lejeforhøjelser for individuelle forbedringer, som de tidligere andelshavere har foretaget før ejerskiftet.⁹¹

Hvad der i øvrigt gælder for lejefastsættelsesprincippernes anvendelse på lejeforhold, der stiftes i medfør af ABL § 4, kan ikke udledes af lovforslaget eller bemærkningerne hertil.

8. Depositum og forudbetalt leje

Om depositum står i LL § 34, stk. 1, 1. pkt., at udlejer ved lejemålets indgåelse kan kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Tilsvarende begrænsning gælder for forudbetalt leje, jf. § 34, stk. 1, 4. pkt. Reglerne er beskyttelsespræceptive, og kan således ikke fraviges ved aftale til skade for lejer, jf. § 35.

LL § 34, stk. 1, giver ikke udlejer ret til at kræve depositum og forudbetalt leje, hvis et sådant vilkår ikke er aftalt mellem parterne. Der er således ikke tale om *beføjelsesregler* men derimod *begrænsningsregler* i forhold til parternes mulighed for at aftale betaling af depositum og forudbetalt leje.⁹²

⁸⁹ Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 15

⁹⁰ Ibid. s. 15 f.

⁹¹ Ibid. s. 15

⁹² Festskrift 1996 s. 107 f.

Spørgsmålet er, om den nye ejer i forlængelse af ejerskiftet kan kræve depositum og forudbetalt leje af de tidligere andelshavere, der bliver boende som lejere, jf. ABL § 4.

I GD 1989/20Ø tillagdes udlejer ret til at kræve depositum fra de tidligere andelshavere, jf. daværende § 6 i BRL, idet ankenævnet henviste til, at der forelå et nyetableret lejeforhold. Samme ret blev tillagt udlejer i *Bartholinsgade 13*.

I GA 2017/06 nåede man til det modsatte resultat med den begrundelse, at fravigelse af lejelovens deklaratoriske regler krævede forudgående aftale mellem parterne, og at retten efter ABL § 4 kunne blive illusorisk, hvis udlejer tillagdes en sådan ret.

Den nu ophævede § 6 i BRL, svarende til LL § 34, som GD 1989/20Ø henviser til, udgjorde ligeledes en begrænsningsregel for parternes aftalefrihed ved indgåelse af lejeaftaler.⁹³ Spørgsmålet er derfor, om det beror på en misforståelse af reglen som en beføjelsesregel, at udlejer tillagdes ret til at kræve depositum uden aftale herom med de tidligere andelshavere. Hvis ikke, må afgørelsen forstås således, at den nye ejer med hjemmel i ABL § 4 ved fremsendelse af lejekontrakt til de tidligere andelshavere kan fastsætte normale vilkår ensidigt, fordi lejeforholdet betragtes som nyetableret.⁹⁴

Imidlertid taler gode grunde for, at ABL § 4 ikke skal fortolkes sådan, at den nye ejer kan fravige almindelig lejelovgivning uden aftale herom med de tidligere andelshavere, jf. afsnit 6.6. Når det deklaratoriske udgangspunkt i lejeloven er, at udlejer ikke kan kræve depositum og forudbetalt leje, såfremt et sådant vilkår ikke er indeholdt i lejeaftalen, må retsstillingen for de tidligere andelshavere være i overensstemmelse hermed.⁹⁵ At betaling af depositum og forudbetalt leje givetvis *normalt* indgår som et (aftalt) vilkår i lejeaftaler ændrer ikke herpå.

I *Lovforslag L177* foreslås indsat en bestemmelse i ABL § 4 om, at udlejer ikke kan opkræve forudbetalt leje eller depositum af en tidligere andelshaver, jf. forslaget § 1, nr. 4 (ABL § 4, stk. 8). Begrundelsen herfor er, at der er tale om en fortsættelse af en brugsret og ikke en aftale om en ny brugsret.⁹⁶

Bliver lovforslaget vedtaget som fremsat, finder bestemmelsen kun direkte anvendelse, hvor den nye ejer har overtaget ejendommen på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo efter lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

9. Vedligeholdelse

Ifølge LL § 19 er det udlejer som har såvel den indvendige- og udvendige vedligeholdelsespligt. Udlejers indvendige vedligeholdelsespligt, som omfatter maling, hvidtning og

⁹³ Krag Jespersen s. 98

⁹⁴ Se hertil Neville s. 144 og Träff & Juul-Nyholm s. 96, note 47

⁹⁵ Se hertil T:BB 2013.497 (afs. 3.4) og Lind Husen m.fl. s. 37 f. og 223.

⁹⁶ Lovforslag L177: Bemærkninger til § 1, nr. 4 s. 16

tapetsering, er begrænset til, hvad der står på vedligeholdelseskontoen, som udlejer skal føre for det enkelte lejemål, jf. LL § 21, jf. §§ 22-23.

Lejer har pligt til at foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, jf. LL § 20. Er andet ikke aftalt, er lejer herudover alene forpligtet til at behandle det lejede forsvarligt og erstatte eventuelle skader, som lejer måtte påføre det lejede, jf. LL § 25.

I lejemål med huslejeregulering, dvs. hvor BRL kap. II-V finder anvendelse, kan parterne kun gyldigt aftale, at lejer skal overtage den indvendige vedligeholdelsespligt samt vedligeholdelse af en eventuel have, som indgår i det lejede, jf. LL § 24, stk. 2. I regulerede lejemål er det derfor en præceptiv regel, at udlejer har den udvendige vedligeholdelsespligt.

Spørgsmålet er, hvordan vedligeholdelsespligten må fordeles mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere, der bliver boende som lejere, jf. ABL § 4, hvor andet ikke er aftalt mellem parterne.

Spørgsmålet blev prøvet i afgørelsen GA 2017/06, hvor ankenævnet afgjorde, at udlejer havde vedligeholdelsespligten, bortset fra vedligeholdelse af låse, nøgler og eventuelle haver, idet anden aftale ikke var indgået med de tidligere andelshavere. Også i *Bartholinsgade 13* afgjordes det, at lejers overtagelse af vedligeholdelsespligten krævede aftale, jf. LL § 19.

Tidligere aftaler eller vedtægtsbestemmelser om vedligeholdelsespligt, som var gældende i forholdet mellem andelshaverne og andelsboligforeningen, har ikke retsvirkning i forholdet mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere, jf. GA 2017/06.⁹⁷ De tidligere andelshaveres statusskifte til lejere vil herved ofte medføre, at der sker en indskrænkning i den vedligeholdelsespligt, som de tidligere andelshavere havde, da de var andelshavere.

Vilkårene for de tidligere andelshavers brugsret efter ABL § 4 må udfyldes af lejelovgivningens deklatoriske udgangspunkt, jf. afsnit 6.6, og de tidligere andelshavere har derfor pligt til at vedligeholde og forny låse og nøgler, jf. LL § 20.

At ankenævnet i GA 2017/06 tillige pålægger de tidligere andelshavere at vedligeholde eventuelle haver forekommer ikke at være i overensstemmelse med lejelovgivningens deklatoriske udgangspunkt. LL § 24, stk. 2, 2. pkt., undtager haver, som indgår i det lejede, fra den præceptive regel om, at lejer ikke kan pålægges den udvendige vedligeholdelsespligt, jf. § 24, stk. 2, 1. pkt. Som det også fremgår af bestemmelsen, skal det aftales, hvis lejer skal have vedligeholdelsespligten af en eventuel have tilhørende lejemålet.

⁹⁷ Se hertil afsnit 6.5 samt T:BB 2013.497 (afs. 3.5)

10. Konklusion

Ved overdragelse af en andelsboligforenings ejendom til tredjemand har andelshaverne har ret til fortsat brugsret, jf. ABL § 4. Andelshaverne overgår til at være lejere på tidspunktet for ejerskiftet. Ordlyden af bestemmelsen giver i øvrigt ikke særlig vejledning i forhold til, hvilke vilkår de tidligere andelshaveres brugsret underlægges efter ejerskiftet.

Forarbejderne til *Ændringsloven*, hvori den nuværende ABL § 4 blev indsat, må fortolkes således, at brugsrettens vilkår skal være i overensstemmelse med almindelig lejelovgivning.

Med afsæt i angivelsen i *1980-redegørelsen*, som udgør en vigtig fortolkningskilde, om at andelshaverne bliver lejere på *normale* vilkår, sammenholdt med afgørelserne GD 1989/20Ø og *Bartholinsgade 13*, kan ABL § 4 forstås således, at den nye ejer har mulighed for at fastsætte vilkår, som sædvanligvis indgår i lejeaftaler, ensidigt ved fremsendelse af lejekontrakter til de tidligere andelshavere.

Imidlertid underkender den seneste afgørelse GA 2017/06, som foreligger vedrørende forståelse af ABL § 4, at den nye ejer er tillagt en sådan rettighed overfor de tidligere andelshavere. Afgørelsen lægger i stedet til grund, at der må ske en udfyldning af brugsrettens vilkår ud fra lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt, hvis der ikke kan opnås anden aftale mellem parterne.

Sidstnævnte forståelse af ABL § 4 forekommer at stemme bedst overens med bestemmelsens ordlyd, forarbejderne i øvrigt, herunder en række øvrige angivelser i *1980-redegørelsen*, samt formålet bag bestemmelsen, som ville kunne gøres illusorisk, hvis den nye ejer tillægges ret til ensidigt at fravige deklaratoriske regler.

Andelshavernes statusskifte til lejer kan betegnes som et nyetableret lejeforhold. Dette betyder dog ikke, at lejeforholdet kan sammenlignes med genudlejning i lejeretlig forstand, idet man må holde sig for øje, at lejeforholdet har grundlag i en *fortsat* brugsret, jf. ordlyden af ABL § 4.

Det forhold, at andelshaverne er tillagt fortsat brugsret, medfører ikke, at tidligere aftaler med andelsboligforeningen vedrørende brugsretten får retsvirkning efter ejerskiftet, jf. hertil GA 2017/06.

Ovenstående antagelser om den generelle forståelse af ABL § 4 medfører, at startlejen må fastsættes med udgangspunkt i lejelovgivningens almindelige regler, jf. LL § 4, stk. 5. Imidlertid er der en række af de forskellige lejefastsættelsesprincipper i lovgivningen, hvis anvendelse på lejeforhold, der udspringer af ABL § 4, giver anledning til tvivl.

Således er det tvivlsomt, om den alternative afkastberegning i BRL § 9, stk. 2, kan anvendes, idet den nye ejer ikke har mulighed for at opfylde oplysningspligten i LL § 4, stk. 6.

Ligeledes er det problematisk for anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, om gennemgribende forbedrede lejemål, at reglen forudsættes anvendt ved genudlejning, samt at udlejer skal opfylde orienteringspligten i § 5, stk. 4, inden lejeaftale indgås.

Det antages, at BRL § 5, stk. 2, udgør det deklaratoriske udgangspunkt for lejefastsættelsen i lejemål, som er gennemgribende forbedret i lovens forstand, og at bestemmelsen derfor kan anvendes, hvis lejemålet allerede *er* gennemgribende forbedret ved ejerskiftet, uanset at ABL § 4 ikke kan betragtes som genudlejning. Derimod kan den nye ejer ikke *foretage* en gennemgribende forbedring og fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, så længe de tidligere andelshavere bebor lejemålene.

I praksis vil den nye ejer dog sjældent kunne fastsætte lejen efter BRL § 5, stk. 2, idet det ikke vil være muligt for den nye ejer at opfylde orienteringspligten i BRL § 5, stk. 4, som antages at være en gyldighedsbetingelse, hvor lejemålene ikke før har været udlejet efter BRL § 5, stk. 2.

Det antages endvidere, at den nye ejer ikke kan fravige de ellers præceptive lejefastsættelsesprincipper efter reglerne om fri lejefastsættelse, jf. LL § 53, stk. 3-5, jf. BRL § 15a, idet der er tale om undtagelsesbestemmelser, hvis anvendelse kræver aftale med de tidligere andelshavere.

Den nye ejer kan ikke kræve depositum og forudbetalt leje af de tidligere andelshavere uden aftale herom, idet LL § 34 er en *begrænsningsregel*, der regulerer, hvad der maksimalt kan aftales om depositum og forudbetalt leje i lejeaftaler.

Ligeledes kan de tidligere andelshavere ikke mod deres vilje pålægges anden vedligeholdelsespligt end vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler, jf. LL § 20 sammenholdt med § 19.

Som det ses, er der en række uafklarede spørgsmål i forhold til de tidligere andelshaveres retsstilling efter ABL § 4. Ankenævnets afgørelse i GA 2017/06 er så vidt vides indbragt for Østre Landsret, hvorved der er anledning til, at domstolene i nærmeste fremtid kan udtale sig principielt om forståelsen af ABL § 4 og dermed eliminere den usikkerhed, som hersker for andelshavere samt potentielle købere af nødlidende andelsboligforeningers ejendomme.

Referenceliste

En fortegnelse over fagbøger, artikler, lovmotiver mv., der er henvist til i specialet, samt de anvendte forkortelser herfor.

1. Fagbøger

Dreyer & Simiab Dreyer, Kristian og Simiab, Ali: Ejerlejligheder og andelsboliger, Karnov Group Denmark A/S, København 2016.

Edlund & Grubbe Edlund, Hans Henrik, og Grubbe, Niels: Boliglejeret, 2. udgave, Karnov Group Denmark A/S, Aarhus 2015.

- Festskrift 1996* Christiansen, Erik, Flygare, Tove, Helms, Lars og Thalund, Anne-Marie (red.): Festskrift, Dansk Selskab for Boligret – Vedligeholdelse og forbedring, Gad Jura, u.s. 1996
- Gomard* Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 5. udgave ved Torsten Iversen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København og Aarhus 2016.
- Grubbe* Grubbe, Niels: Andelslejligheder – Salg. Pantsætning. Kreditorforfølgning. Arv, Juristforbundets Forlag, Frederiksberg 1973.
- Juul-Sandberg* Juul-Sandberg, Jakob: Det lejedes værdi, 3. udgave, Karnov Group Denmark A/S, Middelfart 2014.
- Krag Jespersen* Krag Jespersen, Halfdan: Lejeret 1, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, Aarhus 1989.
- Krüger Andersen* Krüger Andersen, Paul: Aktie- og anpartsselskabsret: Kapitalselskaber, 13. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, Aarhus 2016.
- Lind Husen m.fl.* Lind Husen, Pernille, Dürr, Mogens, Paludan, Katja, Husen, Anne Louise og Roug Kirchhoff, Susanne: Administration af boliglejemaal, Bind 1 af 2, 2. udgave, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, København 2017.
- Lynge Andersen & Madsen* Lynge Andersen, Lennart, og Madsen, Palle Bo: Aftaler og mellemmand, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, København og Aarhus 2017.
- Neville* Neville, Mette: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udgave, Karnov Group Denmark A/S, u.s. 2012.
- Trangeled* Trangeled, Svend: Andelsboliger: Lovgivning og retspraksis, Nyt Juridisk Forlag, Rødovre 1990.
- Träff & Juul-Nyholm* Träff, Finn og Juul-Nyholm, Rasmus: Andelsboliger, Thomson Reuters Professional A/S, u.s. 2011.

2. Videnskabelige artikler og tidsskrifter

- Fagligt Nyt 10/1989* Fagligt Nyt 10/1989, udgivet af Advokatsamfundet.
- T:BB 2006.355* Engberg, Hans: Overgangsproblemer i boligreguleringsloven

(Konsekvenser af kommunalreformen), udgivet i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2006, s. 355 ff.

- T:BB 2012.249 Graven Nielsen, Kristian: Andelsboligforeningslovens § 4 – tidligere andelshaveres individuelle forbedringer, udgivet i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2012, s. 249 ff.
- T:BB 2013.497 Graven Nielsen, Kristian og Edlund, Hans Henrik: Andelsboligforeningslovens § 4 og vilkår i lejeforhold, der stiftes i medfør af bestemmelsen, udgivet i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2013, s. 497 ff.
- T:BB 2016.190 Husen, Anne Louise: Hvornår er man omfattet af lejeloven og af boligreguleringsloven? – udvalgte emner, udgivet i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2016, s. 190 ff.
- U.1978B.345 Bech, Strange og Vesterdorf, Peter: Nogle spørgsmål om retten til beboelseslejligheder og erhvervslejemål. Retten til lejemålet ved samlivsophævelse, separation, skilsmisse og død. Herunder om beslægtede problemer ved papirløse samlivsforhold, udgivet i Ugeskrift for Retsvæsen, sektion B, 1978, s. 345 ff.

3. Betænkninger, lovforslag mv.

- 1980-redegørelsen Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren: Andelsboliger. Overdragelsesregler mv. (trykt udgave).
- 2017-rapporten Rapport afgivet i maj 2017 af en arbejdsgruppe nedsat af erhvervsministeren: Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Rapporten er offentliggjort online: <http://em.dk/nyheder/2017/06-10-andelsboligsektor>
- Lovforslag L177 Lovforslag nr. L177 fremsat den 28. februar 2018 af erhvervsministeren: Forslag til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Mere robuste andelsboligforeninger). Lovforslag som fremsat inkl. bemærkninger er offentliggjort online: http://www.ft.dk/samling/20171/lovforslag/L177/som_fremsat.htm

4. Øvrige

- Cirkulære 212 1979 Boligministeriets cirkulære nr. 212 af 4. december 1979.

<i>Normalvedtægten</i>	Normalvedtægt for en privat andelsboligforening udarbejdet af Erhvervsstyrelsen den 27. december 2006.
<i>Standardvedtægten</i>	Standardvedtægter for andelsboligforeninger udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), senest revideret oktober 2014.
<i>Typeformular A, 9. udgave</i>	Lejekontrakt for beboelse, Typeformular A, 9. udgave, udarbejdet og autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.
<i>(henvist til uden brug af forkortelse)</i>	Niels Grubbes oplæg ved Dansk Selskab for Boligret vedrørende de andelsboligforeningers konkurs den 1. marts 2017. Plancher fra oplægget er offentliggjort online: http://www.dsboligret.dk/wp-content/uploads/2018/01/Boligretsselskabet-Andelsboligforeningers-konkurs-marts-2017.pdf

Register over domme og administrative afgørelser

En fortegnelse over domme og administrative afgørelser, der er henvist til i specialet.

1. Ugeskrift for retsvæsen

U.1963.392H
 U.1989.364Ø
 U.2004.1996Ø
 U.2011.1639H
 U.2014.2457H
 U.2016.214/2H
 U.2016.2802H
 U.2018.157H

2. Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

T:BB 2002.390Ø
 T:BB 2006.436Ø
 T:BB 2008.524V
 T:BB 2015.385Ø

3. Grundejernes Domssamling

GD 1989/20Ø
 GD 2016/73H
 GD 2018/16V

4. Administrative afgørelser

GA 2017/06

5. Utrykte afgørelser

Utrykt afgørelse afsagt af Huslejenævnet i København den 31. august 2011 (sagsnummer 2010-145100) (afgørelsen er i specialet omtalt som *Bartholinsgade 13*).

Utrykt afgørelse afsagt af Københavns 2. huslejenævn den 3. juli 2017 (sagsnummer: 2016-0355908).

Lovregister

En fortegnelse over love og lovbekendtgørelser, der er henvist til i specialet, samt de anvendte forkortelser herfor.

<i>Andelsboligforeningsloven (ABL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
	Lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (hovedloven).
<i>Boligreguleringsloven (BRL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015 om midlertidig regulering af boligforholdene.
<i>BRL 1967</i>	Lov nr. 24 af 14. februar 1967 om midlertidig regulering af boligforholdene (hovedloven).
<i>Den norske borettslagslov</i>	Lov nr. 39 af 6. juni 2003 med senere ændringer: Lov om burettslag (burettslagslova). Lovten kan findes online på: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39
<i>Erhvervslejeloven (ELL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010 om leje af erhvervslokaler mv.
<i>Konkursloven (KL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2011 Konkurslov.
<i>Lejeloven (LL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016 Lejeloven.

<i>Retsplejeloven (RPL):</i>	Lovbekendtgørelse nr. 1101 af 22. september 2017 Retsplejeloven.
<i>Selskabsloven (SL)</i>	Lovbekendtgørelse nr. 1089 af 14. september 2015 om aktie- og anpartsselskaber.
<i>Ændringsloven</i>	Lov nr. 486 af 5. november 1980 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
<i>1996-loven</i>	Lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.) Lov nr. 406 af 31. maj 2000 om ændring af lov om leje og forskellige andre love (Gennemgribende forbedrede lejemål [...]).