

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

6. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 4 (L 173) stillet af Boligudvalget den 2. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 4: Hvilke rettigheder har de andelshavere, der ikke ønsker at sælge deres andel, hvis andelsboligforeningen opløses og andelene besluttet solgt?

Svar:

Hvis en ejendom tilhørende en andelsboligforening overdrages til en ny ejer, har de andelshavere, som ikke ønsker at fraflytte ejendommen, ret til at blive boende i ejendommen som lejere, jf. andelsboliglovens § 4. Denne bestemmelse kan kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver samtykker heri.

For de tidligere andelshavere, som efter salget bliver boende i ejendommen som lejere, vil lejeforholdene være omfattet af lejelovgivningen. Der indgås en lejeaftale med den nye ejer af ejendommen, og lejeforholdet vil være reguleret af de almindelige regler i lejelovgivningen. Udgangspunktet for lejefastsættelsen i de større byer er den omkostningsbestemte leje, hvilket indebærer, at ejendommens driftsudgifter og ejerens afkast (7 pct. af 15. alm. vurdering) optages i et budget for ejendommen og fordeles på de enkelte boliger efter disses indbyrdes værdi.

I lejeperioden kan udlejeren gennemføre forbedringer. Lejeloven indeholder nærmere regler om, hvorledes en lejeforhøjelse for forbedringer beregnes. Den beregnes af den del af investeringen, som modsvares af en forøgelse af det lejedes værdi. Forhøjelsen fastsættes på grundlag af ydelsen på sædvanlig realkredit. Der er således tale om en beregnet og ikke en skønnet værdi.