

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

10. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 41 (L 173) stillet af Boligudvalget den 9. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 41:

Ministeren bedes oplyse, om man, når der bliver lavet en lejekontrakt mellem den nye ejer af en ejendom og den nye lejer (den tidligere andelshaver), kan bringe boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i anvendelse under forudsætning af lejers samtykke. Med andre ord om udlejer og lejer kan aftale sig ud af Brl. § 5, stk. 2, selv om lejligheden ikke er tom?

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

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at det ønskes oplyst, om der imellem den nye ejer af en tidligere andelsboligejendom og en lejer, som tidligere var andelshaver i ejendommen, kan indgås en lejeaftale i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, tager sigte på en situation, hvor en udlejer i forbindelse med, at en bolig er blevet ledig, gennemfører forbedringer i det omfang, der er fastlagt i § 5, stk. 2. Herefter kan udlejeren indgå en lejeaftale, hvor lejen i henhold til § 5, stk. 2, fastsættes efter det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt leje med et forbedringstillæg.

Det bærende hensyn i ordningen er, at anvendelsen af § 5, stk. 2, kun kan finde sted i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale og ikke i lejeperioden. Lejeren kan således ikke risikere, at udlejeren i lejeperioden udfører en gennemgribende modernisering af lejemålet og derefter forhøjer lejen til det lejedes værdi. Det afgørende moment er dermed, at lejeren er frit stillet i forhold til, om han vil acceptere lejeaftalen, som er baseret på vilkårene i § 5, stk. 2.

Bestemmelsen forholder sig ikke udtrykkeligt til en situation, hvor det er en tidligere andelsbolig, som overgår til udlejning på de vilkår, der fremgår af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Der findes så vidt Socialministeriet er bekendt ingen afgørelse fra huslejenævn eller boligret, som tager stilling til, om bestemmelsen kan anvendes i denne situation.

Da der imidlertid er tale om en udlejningssituation, hvor parterne står frit i forhold til at acceptere de vilkår, der udlejes på, må det antages, at ordningen vil kunne finde anvendelse i denne situation.

Det skal samtidig bemærkes, at der i forbindelse med overdragelsen af ejendom tilhørende en andelsboligforening til en investor som privat udlejningsejendom nødvendigvis må indgå som et element i den samlede overdragelsesaftale, hvorledes vilkårene for de andelshavere, der forbliver i ejendomme som lejere, skal være, herunder om der for gennemgribende moderniserede lejemål vil blive tale om udlejning efter § 5, stk. 2. De pågældende tidligere andelshavere, som forbliver i ejendommen, vil således kunne tage stilling til, om lejeaftalen skal indgås i henhold til § 5, stk. 2.