



Dato: 28. maj 2013

By og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 16 BYB, L 191.
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).**

Spørgsmål nr. 16:

Kan ministeren bekræfte, at såfremt en andelsboligforening sælger sin ejendom, kan de andelshavere, der ønsker at fortsætte som lejere, ikke påtvinges moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2?

Svar:

Efter andelsboliglovens § 4, stk. 1, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere, såfremt en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer.

Der foreligger ikke praksis, der belyser, hvorvidt en ny ejer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil kunne medtage værdien af gennemgribende forbedringer på ejendommen ved den fremtidige leje for de hidtidige andelshavere, der overgår til at være lejere efter andelsboliglovens bestemmelse herom.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har til hensigt at beskytte lejere i eksisterende lejemål mod ekstraordinære forhøjelser af lejen i tilfælde af forbedringer af ejendommen. Bestemmelsen indebærer, at der kun kan ske forhøjelse af lejen på grund af gennemgribende forbedringer i tilfælde af genudlejning.

Det er ministeriets vurdering, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i overensstemmelse med intentionerne bag bestemmelsen ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor andelshavere fortsætter som lejere efter salg af en andelsboligforenings ejendom.

Det endelige stillingtagen til spørgsmålet vil i sidste ende bero på domstolenes afgørelse.

Det bemærkes i øvrigt, at der såfremt domstolene måtte finde frem til at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fandt anvendelse, alene vil kunne foretages lejeforhøjelse efter § 5, stk. 2, for de gennemgribende forbedringerne, der er gennemført af andelsboligforeningen. For andelsboliger vurderes dette ikke at være hyppigt forekomne tilfælde.

De individuelle forbedringer, der måtte være foretaget af andelshaveren inden ejendommen sælges, vil derimod ikke kunne medtages som lejeforhøjelse efter § 5, stk. 2, da udgifterne ikke er afholdt af udlejer.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen