



Dato: 12. marts 2014

By- og boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 36 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).

Spørgsmål nr. 36:

Vil ministeren redegøre for formålet med Andelsboliglovens § 4, og hvordan bestemmelsen bliver anvendt i praksis?

Svar:

Andelsboliglovens § 4 tager stilling til, hvorledes andelshavere skal være stillet efter et ejerskifte. Det fremgår af § 4, stk. 1, at andelshaverne har ret til fortsat brugsret som lejere, hvisen andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer. Efter bestemmelsens stk. 2, kan stk. 1 fraviges ved et frivilligt salg af ejendommen, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.

For lejere i udlejningsejendomme, har det altid stået fast, at de kunne fortsætte deres hidtidige retsforhold som lejere, jf. lejelovens § 7, uanset ejendommens eventuelle overdragelse. Det var indtil 1980 tvivlsomt, hvorledes andelshavere var stillet; navnlig om de kunne udsættes af en panthaver, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion, og på hvilke vilkår de eventuelt måtte have ret til at blive boende. Dette blev præciseret ved en ændring af andelsboligloven i 1980. Lovændringen er baseret på en redegørelse fra en arbejdsgruppe, nedsat af den daværende boligminister, der formulerede den nugældende § 4. Bestemmelsen giver andelshaverne ret til at blive boende i deres hidtidige lejligheder og fastslår samtidig, at vilkårene herfor må være lejelovgivningens almindelige regler både med hensyn til lejens størrelse og retsforholdet til ejeren i øvrigt.

Det fremgår af arbejdsgruppens rapport, at: "De tidligere andelshavere bør i en ophørssituation beskyttes ved, at der gives dem ret til at forblive i ejendommen som lejere, medmindre der foreligger et frivilligt salg, og den enkelte andelshaver selv har accepteret at ville flytte i forbindelse med salget. Ejendommens panthavere eller andre kreditorer hos foreningen har ikke nogen berettiget interesse i en anden løsning, da en udlejning til andre personer ikke vil give højere indtægter."

Videre følger det af rapporten, at "det er næppe muligt at lave en operationel regel om, hvilken leje, der skal til, for at bestående panthavere kan blive dækket ind. Panthaverene bør derfor beskytte sig selv ved kreditgivningen, ved enten at give lån indenfor de rammer en almindelig lejeindtægt angiver, eller ved at kræve supplerende sikkerhed, typisk i form af medhæftelse for andelshaverne".

De beskyttelseshensyn, der gør sig gældende overfor lejeren i en udlejningsejendom i henhold til lejelovens § 7, er ligeledes til stede i forhold til en andelshaver. En andelsboligforening kan opløses af flere grunde, og andelsboliglovens § 4 sikrer derfor andelshaveren muligheden for at beholde sin bolig i alle de tilfælde, hvor en forening kan opløses.

Ministeriet har sparsomme oplysninger om bestemmelsens anvendelse i praksis, men har dog fået oplyst af likvidatorer, der har været involveret i opløsning af andelsboligforeninger, at bestemmelsen har fundet anvendelse i en række tilfælde med kreditorenes opbakning.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen