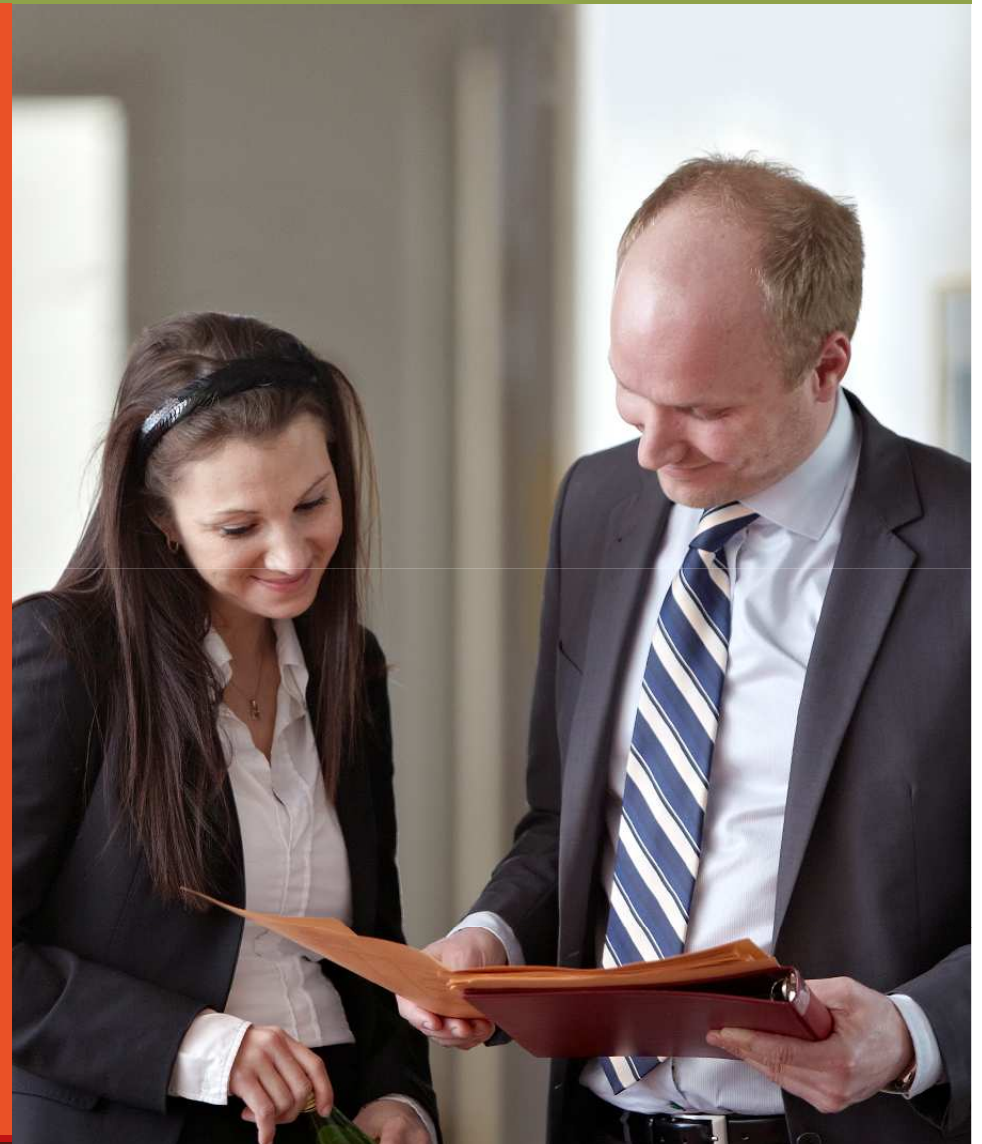


Andelshavernes  
retsstilling efter  
tvangssalg af  
andelsboligfor-  
eningens ejendom



## Om mig

- *Cand.jur. fra Aarhus Universitet, februar 2012*
- *Speciale: "Lejevilkårene for tidligere andelshavere efter Andelsboligforeningslovens § 4" v/ Hans Henrik Edlund*
- *Februar 2012: Advokatfuldmægtig hos Abel & Skovgård Larsen, Aarhus*
- *Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, 2012, nr. 3, s. 249 ff.: "Andelsboligforeningslovens § 4 – tidligere andelshaveres individuelle forbedringer"*

## ABL § 4, stk. 1

- *“Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere”*

## Forarbejderne til ABL § 4

- Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren: "Andelsboliger. Overdragelsesregler m.v."
  - Pkt. 6.2, s. 170 (vedr. (da)gældende ret):
    - *"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 [min fremhævelse]."*

## Forarbejderne til ABL § 4

- 1980-redegørelsen, fortsat
  - Pkt. 6.4, s. 173:
    - *“De tidligere andelshavere bør i en ophørssituation beskyttes ved, at der gives dem ret til at forblive i ejendommen som lejere...”*  
[...]
    - *“Da de tidligere andelshavere nu bliver lejere, bør de vilkår, hvorunder de kan forblive i ejendommen, svare til de **almindelige regler i lejelovgivningen** [min fremhævelse].”*

## Forarbejderne til ABL § 4

- 1980-redegørelse, fortsat
  - Pkt. 6.5, s. 174 (Forslag til nye regler):
    - *“Arbejdsgruppen finder, at der på baggrund af usikkerheden omkring gældende ret bør indføres en bestemmelse om, at andelshaverne ved overgang af en ejendom fra en andelsboligforening til trediemand har krav på at forblive lejere i ejendommen på **normale vilkår** [min fremhævelse].”*
    - *“Som ny § 4 foreslås:”* ... = nuværende ABL § 4.

## Forarbejderne til ABL § 4

- Bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i lovforslaget (L 8, fremsat d, 8. oktober 1980)
  - Til nr. 4:
    - *“De foreslåede regler [i redegørelsen] går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning.”*

## Hvornår bliver andelshaverne lejere?

- ABL § 4, stk. 1: "**Erhverves** en andelsboligforenings ejendom... [min fremhævelse]."
- Retten til at fortsætte som lejere er knyttet til et ejerskifte, jf. Neville s. 128.
- Fortsat status af andelshavere under konkursbehandling.



## Overordnet problemstilling

- Timmy Lund Witte: Boliglejemaal (2010) s. 33:
  - "På den ene side ønsker udlejer (tvangsauktionskøberen) at kunne indgå lejeaftaler på helt "normal" vis i form af fravigelse af lejelovens deklaratoriske regler om fx vedligeholdelse etc., som han eventuelt gør i sine andre lejemål..."
  - "På den anden side ønsker lejerne (de tidligere andelshavere) derimod helt naturligt at opnå ret til en lejeaftale i overensstemmelse med lejelovens deklaratoriske regler, eftersom intet er aftalt mellem parterne, jf. lejelovens § 4, stk. 3..."

## Praksis

- GD 1989/20 Ø
  - Ankenævnet: "Bestemmelsen [ABL § 4] sikrer ... således alene den tidligere andelshaver mod at blive opsagt af en ny ejer."
  - Nyt etableret lejeforhold
  - Depositum efter BRL § 6.
  - Boligretten tilsluttede sig resultat og begrundelse, og ØL tiltrådte resultatet i tilkendegivelse.

## Praksis (fortsat)

- Københavns 2. Huslejenævn, d. 31. august 2011 (Bartholinsgade 13)
  - Udlejer sender udkast til lejekontrakt mere end 2 måneder efter overtagelse på tvangsauktion
  - Nævnet: lejeforholdet reguleres af lejelovens deklaratoriske regler
  - 3 mdr. depositum og 3 mdr. forudbetalt leje, jf. GD 1989/20 Ø
  - Fordeling af vedligeholdelse: Fravigelse af LL § 19 kræver aftale

## Praksis (fortsat)

- Retsstillingen ifølge praksis
  - Den nye ejer kan kræve, at de tidligere andelshavere betaler depositum og forudbetalt leje inden for rammerne af LL § 34, stk. 1 – dvs. 2 x 3 måneders leje.
  - Nærmere om andelshavernes individuelle forbedringer senere.

## Praksis (fortsat)

- LL § 34, stk. 1 / BRL § 6
  - "Udlejer kan [...] ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje."
  - "Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder."
- LL § 35: "...§ 34 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer."

## Praksis (fortsat)

- LL § 34, stk. 1 / BRL § 6
  - Begrænsningsregler, jf. Krag Jespersen i Festskrift 1996 s. 107 f.
  - Udlejer kan alene kræve depositum og forudbetalt leje (inden for rammerne af LL § 34, stk. 1/BRL § 6), *såfremt dette er aftalt*.
  - Deklaratoriske udgangspunkt, jf. LL § 4, stk. 3: lejer skal ved lejeaftalens indgåelse hverken erlægge depositum eller forudbetalt leje, og udlejer kan heller ikke, mens lejeforholdet løber, kræve dette.

## Praksis (fortsat)

- Udstrækningen af praksis?
  - Udlejer kan ensidigt fravige de deklaratoriske regler i lejelovgivningen i det omfang, at retten til at forblive i ejendommen ikke gøres illusorisk?
  - Præjudikatværdien er begrænset

## Litteraturen

- Timmy Lund Witte: Boliglejemaal (2010), s. 33
  - "Eneste begrænsninger, som udlejer rent lejeretligt efter den pågældende afgørelse [GD 1989/20 Ø] må være underlagt, er, at udlejer ikke kan lave de nye lejeaftaler tidsbegrænsede efter lejelovens § 80, og at udlejer skal respektere reglen om "mere byrdefulde vilkår" i boligreguleringslovens § 5, stk. 8... Baggrunden herfor er, at udlejers vilkår i en lejeaftale ikke må gøre retten til at blive i lejemålet illusorisk, fx ved tidsbegrænsning af lejeforholdet."
- Träff & Juul-Nyholm: Andelsboliger (2011) s. 96:
  - Andelshavernes ret efter ABL § 4 – option på markedsvilkår



## Fortolkning af ABL § 4

- "...lejelovgivningens regler ... i mangel af modsat aftale..." (Redegørelsen om (da)gældende ret)
- "normale vilkår" (Redegørelsen)
- "...i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning." (bemærkningerne)
- Almindeligt obligationsretligt princip, at vilkårene i en aftale ikke kan fastsættes eller ændres ensidigt af den ene part.

## Fortolkning af ABL § 4 (fortsat)

- Konklusion:
  - Der er ikke hjemmel til, at den nye ejer af ejendommen ensidigt kan fravige lejelovgivningens deklaratoriske regler.
  - Den deklaratoriske lejelovgivning finder anvendelse, medmindre parterne aftaler andet.

## De tidligere andelshaveres individuelle forbedringer

- Den traditionelle private andelsboligforening
  - Boligfællesskab, der er organiseret som en andelsboligforening
  - Væsentligste aktiv: ejendom med mere end to beboelseslejligheder, jf. ABL § 1, stk. 1, hvortil de enkelte andelshavere har en vedtægtsbestemt eksklusiv brugsret
  - Selvstændigt rets- og skattesubjekt
  - Standard- og Normalvedtægternes § 5: Andelshaverne hæfter alene med deres indskud

## De tidligere andelshaveres individuelle forbedringer

- ABL § 5, stk. 1 og stk. 11: "forbedringer i lejligheden"
  - Fx et elementkøkken med nye hårde hvidevarer mv., opsætning af bruseniche
- Forbedringer, som er udført eller i hvert fald betalt af den enkelte andelshaver
- ABL § 5, stk. 12: Særligt tilpasset eller installeret inventar
  - Fx væg til væg tæpper og hårde hvidevarer, som er særligt installeret i lejligheden, indbyggede skabe m.v., jf. Neville s. 259.

## De tidligere andelshaveres individuelle forbedringer

- Mens andelsboligforeningen eksisterer (jf. Grubbe, Festskrift 1996, s. 288)
  - Forbedringerne tilhører andelshaveren og ikke andelsboligforeningen
  - Skal ikke tages i betragtning ved offentlige vurderinger af ejendommen
  - Andelshaverne kan fjerne forbedringerne igen
  - Andelshaveren kan sælge forbedringer i forbindelse med en overdragelse af andelen
  - Gribes ikke af panthaveres rettigheder efter TL §§ 37 og 38

## Ejendomsretten til de individuelle forbedringer - hovedreglen

- Carstensen & Rørdam, Pant, s. 178 (om TL § 38)
  - "...den tredjemand, der har bekostet indlæggelse, har ejendomsretten til de indlagte genstande. Skulle det blive aktuelt at fjerne de indlagte genstande igen, er det udgangspunktet, at tredjemand har ret dertil mod at retablere den tidligere tilstand på ejendommen..."
  
- Kallehauge & Blom, bind I, s. 382 (om LL § 99)
  - "Bestemmelsen [LL § 99, stk. 1] svarer til dansk rets almindelige regel om jus tollendi, hvorefter den, der har forbedret en andens ejendom, har ret til at fjerne det, han har tilført af forbedringer, hvis dette kan ske uden skade for andenmands ejendom, jfr. Illum, Dansk Tingsret, 3. udg. s. 390."

## Ejendomsretten til de individuelle forbedringer - undtagelsen

- Tilvækstlæren

- Fortolknings- eller udfyldningsregel, der går ud på, at
  - *“...borttagelse vil være tilladelig, hvis restejendommen ikke lider (væsentlig) skade og heller ikke volder væsentlig ulempe, eller hvis den, som ønsker at bortfjerne genstanden, erstatter eller på betryggende måde tilbyder at erstatte de forvoldte skader (eller ulemper)”, jf. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986, s. 27.*

## Ejendomsretten til de individuelle forbedringer – undtagelsen (fortsat)

- Tilvækstlæren (fortsat)
  - U 1951.284 H:
    - Anerkender forpagters borttagelsesret uanset, at omkostninger ved fjernelse og retablering ville overstige værdien ved det bortfjernede.
  - Fsva. indføjelser af genstande i tredjemands faste ejendom: Ejendomsretten mistes sammen med borttagelsesretten (Illum, Dansk Tingsret (1976) s. 399 f., og Palle Bo Madsen, Formueretlige Emner (2010) s. 369 f.)



## Ejendomsretten til de individuelle forbedringer – undtagelsen (fortsat)

- Tilvækstlæren (fortsat)
  - Konklusion:
    - Andelshaverne har som brugere af fast ejendom ejendomsretten til deres individuelle forbedringer, såfremt det er muligt at borttage forbedringen og derefter foretage retablering, uden at ejendommens ejer (andelsboligforeningen) herved lider skade.
  - Det samme gælder i lejeforhold, jf. Lejelovens § 99, stk. 1

## Lejers egne forbedringer

- Leje = aftalt brugsret (til ejerens ting) mod vederlag, jf. Krag Jespersen, Lejeret 1, s. 15
- LL § 47, stk. 1, litra g
  - *“Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra ... forbedringer, som lejerer har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.”*
  - Det samme gælder formentligt også forbedringer, som lejer har udført uden tilladelse fra udlejer, jf. Dons & Bang, Omkostningsbestemt leje og forbedring (1997) s. 278

## Lejers egne forbedringer

- BRL § 10, stk. 2 (fordeling af lejeforhøjelser):
  - *“Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejereren.”*
- Formentligt skal der også bortses fra lejers forbedringer ved vurderingen af om en lejeforhøjelse vil medføre, at lejen overstiger det lejedes værdi, jf. BRL § 7, stk. 2.
  - LL § 47, stk. 2 henviser til stk. 1
  - Princippet i BRL § 10, stk. 2

## Ejendomsretten til lejers forbedringer ved fraflytning

- Antaget i teori og praksis, at efterlader den fraflyttende lejer sine forbedringer, overgår disse til udlejer
- Ejendomsrettens overgang støttes ikke på en egentlig aftale
- Passivitetsbetragtninger
  - Illum, Dansk Tingsret (1976) s. 93 f.: "Lejerens borttagelsesret må være gjort gældende inden en rimelig tid efter lejemålets ophør. I modsat fald vil den være fortabt som følge af den udviste passivitet."
- U 1996.843 Ø

## Litteraturen om andelshavernes individuelle forbedringer, jf. ABL § 4

- Neville s. 144 og Träff & Juul-Nyholm s. 96
  - Den nye ejer af ejendommen overtager de individuelle forbedringer, der har en karakter, som ville blive omfattet af TL § 38 ved ejendommens tvangssalg.
  
- Juul-Sandberg, s. 225 f., og Witte, Boliglejemaal, s. 34 f.
  - De individuelle forbedringer er omfattet af tvangsauktionen, hvorfor den nye ejer har overtaget disse
  
  - Jf. GD 2006/79 Ø

## Litteraturen om andelshavernes individuelle forbedringer, jf. ABL § 4

- Tinglysningslovens § 38
  - "Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen **på ejerens bekostning** til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og det over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde... [min fremhævelse]"
  - Bestemmelsen er ikke en ekstinktionsregel, der kan give den nye ejer en ret, som den oprindelige ejer aldrig har haft.

## GD 2006/79 Ø

- ØL tiltrådte boligrettens præmisser:
  - *"Boligretten lægger til grund, at L2 som fremlejer istandsatte lejemålet for ca. 450.000 kr., og at lejemålet mellem L2 og U blev indgået, efter at lejeforholdet mellem U og L1 var blevet ophævet."*
  - *"Boligretten er af den opfattelse, at den istandsættelse, L2 har foretaget som fremlejer, skal tages i betragtning ved fastsættelsen af lejen, idet værdien af en istandsættelse foretaget af en tidligere lejer/fremlejetager, tilfalder udlejer. Dette findes ikke i strid med aftalelovens § 36 henset til, at U ved ophævelse af lejemålet over for L1 kunne have udlejet lejemålet til andre end L2 uden derved at ifalde erstatningsansvar overfor L2."*

## "Bartholinsgade 13"

- *"I overensstemmelse med den tidligere nævnte sag [GD 1989/20 Ø] foreligger der, efter andelsboligforeningens overdragelse til en ny ejer, et nyt lejeforhold, som berettiger den nye ejer til at aftale en leje, hvori der indgår lejerens udførte forbedringer efter lejelovens § 58."*
- Hjemmel til at anse ejendomsretten for overgået?



## I hvilke tilfælde overgår ejendomsretten?

- Konkurs
  - Nej, retsvirkningen af ABL § 4 indtræder først ved ejendommens salg
  - TL § 1 er ikke relevant, da andelsboligforeningen aldrig har været materielt berettiget til forbedringen
  - Andelshaverne hæfter alene med deres indskud
- Retsfortabende passivitet
  - Den nye ejers forventninger
  - De tidligere andelshaveres viden

## I hvilke tilfælde overgår ejendomsretten?

- TL § 27
  - Omdiskuteret i teorien om TL § 27 hjemler ekstinktion af bygningsbestanddele, der tilhører tredjemand.
  - U 1988.738 Ø
    - ØL fandt ikke, at køberen havde esktingveret tredjemands (sagsøgerens) ejendomsret til en spejderhytte, og udtalte hefter, at *"Dette findes stemmende med princippet i tinglysningslovens § 38"*

## Andelshavernes individuelle forbedringer - konklusion

- I det omfang andelshaverne har borttagelsesret til deres individuelle forbedringer under andelsboligforeningens beståen, overgår forbedringerne ikke til den nye ejer ved ejendommens tvangssalg, hvorfor værdien af forbedringerne ikke kan indregnes i den leje, de tidligere andelshavere skal betale, jf. ABL § 4.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN  
ADVOKATFIRMA

Århus

Sønder Allé 9  
8000 Århus C  
Tlf: +45 89 31 90 00