

Andelsboligforeningers konkurs - især om boligafgift og leje

Dansk Selskab for Boligret
1. marts 2017

Niels Grubbe

Andelshavernes boligafgift/leje

- Tiden op til et sammenbrud
- Under konkurs, rekonstruktion, brugeligt pant mv.
- Efter salg af ejendommen

Efter salg - ABL § 4 (1): Fortsat brugsret som lejere - nyt eller fortsat brugsforhold?

- Bestemmelsens ordlyd: "fortsat brugsret"
- Lejelovgivningens begreber
Fortsætte lejeforholdet: LL §§ 75.1 + 2, 76, 77, 77a, 78, EL §§ 55, 56.1, 57, 58
Overtage lejeforholdet (lejligheden): LL § 73, § 75.3, EL § 56.2 + 3
Beck og Vestergaard i U 1978 B 346

Efter salg - ABL § 4 (2):

Forhistorie og forarbejder

- BL 1967 § 10.5: Lejen kan uden nævnets godkendelse aftales til samme beløb som senest gældende boligafgift, medmindre den overstiger det lejedes værdi. Gjaldt også udleje til ny lejer. (Bet. 395/1965, s. 32-33)
- BL 1975: Bestemmelsen udgik, da aftale om leje ikke længere kræver godkendelse. Man kan stadig lade en andelshaver betale en leje svarende til den boligafgift, han betalte ved andelsboligforeningens ophør. Lejen kan forhøjes som følge af stigning i driftsudgifter, men kun efter almindelige lejeregler (omkostningsbestemt mv.). Lejen kan nedsættes til det lejedes værdi.
- ABL 1980 § 4: Tvivl om en andelshaver kan sættes ud efter en tvangsauktion. Afklare på hvilke vilkår andelshaveren kan forblive.

Efter salg - ABL § 4 (3):

Sammenlign indførelse af huslejerregulering i en kommune efter BL § 1.1 + 2

- Indgåede aftaler bevarer deres gyldighed
- Lejen i bestående lejemål nedsættes ikke
- Nye regler følges ved lejeforhøjelse
- Nye regler følges ved genudlejning

Cirkulære 212 af 4/12 1979 punkt 7.

Engberg i TBB 2006.355 og Husen i TBB 2016.190

Efter salg - ABL § 4 (4):

Praksis

- GD 1989:20. Ankenævnet fandt, at § 4 alene sikrer andelshaver mod at blive opsagt. Der foreligger et nyt etableret lejeforhold. Dette berettiger udlejer til at kræve leje efter BL § 5 med forbedringstillæg samt depositum efter BL § 6. Stadfæstet af boligret 29/9 1988. Anke hævet efter tilkendegivelse fra ØL.
- Hvad er grundlaget for denne

Efter salg - ABL § 4 (5):

Praksis

- Kbh. 2. nævn 7/2 2017 (Klostergården):
§ 4 fastlægger ikke på hvilke vilkår andelshavere bliver lejere. Vilkår må ikke være i strid med deklaratoriske eller præceptive regler.
Lejekrav begrænset efter BL § 5.1, ikke = boligafgift
Depositum + forudbetaling, da nyetableret lejeforhold og krav fra udlejer
Vedligeholdelse som efter lejelov, trods krav om overtagelse af indvendig vedligehold
Ej stilling til parkeringspladser og husdyrhold
- Kbh. 2. nævn 31/8 2011 (Bartholinsgade 13)
- Kan udlejer kræve bestemte vilkår eller ej?

Efter salg - ABL § 4 (6):

- Graven Nielsen og Edlund i TBB 2013.497
Nyetableret lejemål på lejelovgivningens vilkår (også deklatoriske), hvis ikke anden aftale med ny ejer.
Udlejer kan fastsætte lejen under nævnets kontrol.
Ikke bruge BL § 15 a, ikke kræve depositum/ forudbetaling eller overtagelse af indvendig vedligeholdelse, da det kræver aftale.
Ikke bruge BL § 5.2, da hverken kan orientere lejerne efter § 5.3 eller forbedre før overtagelsen af brugsretten.

Efter salg - ABL § 4 (7):

- Neville: Andelsboligforeningsloven (4. udg.)
Da lejligheden aldrig har været ledig, synes der ikke at være tale om genudlejning (s. 139)
Lejeforholdet må betragtes som et nyetableret lejemål (s. 144 om GD 1989:20).
Udlejer kan derfor kræve depositum og forudbetaling samt omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg
- Juul-Sandberg: Det lejedes værdi (3. udg.)
Der er ikke tale om genudlejning (s. 206)
Der er tale om nyetablerede lejeforhold (s.

Efter salg - ABL § 4 (8):

- Witte i Administration af Boliglejemaal:
Eneste begrænsning er, at udlejer ikke kan kræve tidsbegrænsning eller mere byrdefulde vilkår (BL § 5.8)(s. 33). Udlejer kan kræve leje og forbedringstillæg, men ikke leje efter BL § 15 a (s. 34). Udlejer kan kræve, at lejer overtager indvendig vedligeholdelse (s. 35)
- Teorien er divergerende.
- Hvad betyder sondring mellem nyetableret lejeforhold og genudlejning?

ABL § 4: Vilkår hvis fortsat brugsret

Aftalte vilkår fortsætter med respekt af ufravigelig lovgivning, der er gældende for tidligere aftaler.

- Leje = boligafgift.

Nedsætte til lejeværdi.

Forhøje til omkostningsbestemt leje eller efter skattestigning.

- Forbedringsforhøjelse, når udlejer forbedrer
- Ikke krav om depositum/forudbetaling

ABL § 4: Vilkår hvis genudlejning (1)

Udlejer fastsætter vilkår som ved anden genudlejning, og andelshaver accepterer/afslår.

- M1: ikke tidsbegrænsning
- M2: ikke lempeligere vilkår til anden side

BL § 5.1 OMK + forbedringstillæg
(U 2014.2457 H om småhus)

Fri leje BL § 15 a?

Depositum/forudbetaling

Vedligeholdelse efter LL §§ 19-23

Brugsrettens omfang?

BL § 5.2 (gammel /ny gennemgribende forbedring). BL § 5.3?

ABL § 4: Vilkår hvis genudlejning (2)

- forbedringer

- A/B's forbedringer
- Andelshavernes individuelle forbedringer
Graven Nielsen i TBB 2012.249
- Flere andelshaveres ensartede forbedringer ved entrepris formidlet og foreløbigt finansieret af A/B
- Udlejers forbedringer før stiftelse af A/B

Boligafgift/leje under konkurs, rekonstruktion, brugeligt pant (1)

- Indebærer konkurs et ejerskifte iht. ABL § 4?

ØLD 18/5 2016 under anke til Højesteret

- Er andelshavere omfattet af lejeloven under konkurs?

Brugsforhold med væsentlige ejermomenter.

Afgørende, at beboerne selv bestyrer og har part i foreningen (U 1963. 392 H og

Boligafgift/leje under konkurs, rekonstruktion, brugeligt pant (2)

Hvem bestyrer og hvem har part i resultatet?

Konkurs

- Urådighed KL § 29
- Boets indtræden ved passivitet eller automatisk
- Panthaverregnskab KL § 87
- Rammeskow Bang-Pedersen: Konkursret (2014) s. 650 og 662: A/B består under konkursen
- Neville: Andelsboligforeningsloven (4. udg., s. 141): Kurator kan næppe træffe beslutning om at forhøje boligafgiften

Boligafgift/leje under konkurs, rekonstruktion, brugeligt pant (3)

Brugeligt pant Rpl. § 588 f

- FM 2010.74 Ø
- Rpl. § 592, stk. 3: Indtræder i udlejers ret og pligt efter lejelovgivningen
- Jens Paulsen m.fl. Brugeligt pant (2013): A/B består, og generalforsamling afgør boligafgift. Brugspantehaver har ikke stemmeret
- Neville: Andelsboligforeningsloven (4. udg., s. 148)

Administration af udlagt fast ejendom Rpl. § 520

Boligafgift/leje under konkurs, rekonstruktion, brugeligt pant (4)

Rekonstruktion KL § 10 ff.

- Skyldner disponerer med rekonstruktørens samtykke KL § 12.1
- Selv om rekonstruktør har overtaget ledelsen, kan han ikke træffe afgørelse om forhold, der henhører under generalforsamlingen KL § 12.5 + 6
- A/B består, og generalforsamling afgør boligafgift.

Boligafgift/leje i tiden op til et sammenbrud

U 2016.217/2 H (Klostergården)

- Beslutning om "nedsættelse" boligafgift
- Ugyldighed (samtykke fra långiver)
- Omstødelse - gave KL § 64
- Omstødelse - utilbørlig disposition KL § 74

Konkurs efter egen begæring

- U 2016.2802 H (Duegården)
- retlig interesse
- insolvens

Rammeskow Bang-Pedersen i U 2016.B
25

Steensgaard i TBB 2016.581

- U 2012.2522 Ø, U 2014.2575 V, SHD 1/4
2015