

ANDELSHAVERES OG EJERLEJLIGHEDSEJERES RET TIL AT OVERLADE BRUGSRETTE TIL ANDRE

DISPOSITION

- Fordele og ulemper ved adgang til at overlade brugsretten til lejligheder
- Adgang til udlejning hvis vedtægterne er tavse?
- Vedtægtsmæssige begrænsninger
- Nye regler ejerlejlighedslovens §§ 9-11

FORDELE OG ULEMPER

- Fordele
 - Lejeindtægt ved midlertidigt fravær eller overskud af værelser
 - Udnyttelse af resurser
 - Konkurrence på udlejningsmarkedet
 - Positiv indvirkning på markedsprisen
- Ulemper
 - Den gennemsnitlige lejer føler sig – alt andet lige – mindre forpligtet over for fællesskabet
 - Utryghed blandt øvrige beboere

DISPOSITION

- Fordele og ulemper ved adgang til at overlade brugsretten til lejligheder
- Adgang til udlejning hvis vedtægterne er tavse?
- Vedtægtsmæssige begrænsninger
- Nye regler ejerlejlighedslovens §§ 9-11

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

- Ejerlejligheder
 - Ejerne har en ejendomsret til lejligheden og kan dermed udøve en almindelig råden, herunder ved udlejning
- Andelsboliger
 - Standardvedtægterne
 - § 7, stk. 4: En andelshaver [...] er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre...”
 - § 11: “En andelshaver [...] er berettiget til at fremleje...”
 - ...men hvad gælder som *deklaratorisk regel* i andelsboligforeninger?

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

- Andelsboliger
 - Andelshaverne har *ikke* en ejendomsret til lejlighederne, men er heller ikke lejere
 - *Lejere* har som udgangspunkt ikke ret til fremleje af hele lejligheden, jf. LL § 26, stk. 2
 - Brugsretten er en personlig ret – og betydning for udlejer, hvem der er lejer (særligt fsva. fuldstændig fremleje)
 - Grundlaget for både andelshaveres og lejeres benyttelse af lejligheden er ejerens (A/B eller udlejer) overladelse af brugsretten
 - Også for A/B har det betydning, hvem der bebor ejendommen, sml. ABL § 6, stk. 5
 - → Udgangspunkt: Andelshaverne har ikke ret til at udleje hele lejligheden, medmindre andet følger af vedtægterne/foreningens praksis *eller LL analogt*

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

- Finder LL §§ 69 og 70 (om fremleje) **analog** anvendelse i andelsboligforeninger?
- Udgangspunktet: Lejeloven finder hverken direkte eller analog anvendelse på andelsboligforhold – men spørgsmålet må afgøres konkret for hver enkelte regel
- Analogier antages normalt at forudsætte, at der er tale om et *retstomt rum*, og at der er de *samme hensyn og behov* at tage i det ikke-regulerede tilfælde som i det regulerede
 - 1) Befinder andelshaverne sig i et ”retstomt rum”?
 - 2) Er der de samme hensyn og behov at tage i andelsboligforhold som i lejeforhold?

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

- 1) Befinder andelshaverne sig i et "retstomt rum"?
 - Det oprindelige obligationsretlige udgangspunkt: Lejere har alene en deklaratorisk ret til delvis fremleje – ikke til fuldstændig fremleje, jf. forarbejderne til LL (1937) – hvilket antageligt kan overføres på andelsboligforhold
 - LL § 70 udgør en undtagelse til det obligationsretlige udgangspunkt og til LL § 26, stk. 2:
 - "Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70"
 - → analogislutninger fra undtagelsesregler?
 - Andelshaverne kan selv udfylde "rummet"

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

2) Er der de samme hensyn og behov at tage i andelsboligforhold som i lejeforhold?

- Baggrunden for indførelsen af fremlejereglerne i LL
 - LL (1937): Udlejer anvendte sin overlegne stilling til at fravige deklaratorisk adgang til delvis fremleje, hvilket indebar en faktisk retsstilling, som...
 - ...var “ringere, end en rimelig Bedømmelse af de faktiske Forhold synes at give Grundlag for”
 - ...udgjorde ”et alt for vidtgaaende Værn for Udlejerens økonomiske Interesser”
 - ”...griber [...] alt for stærkt ind i Lejerens personlige Frihed.”
 - LL (1979) = LL §§ 69-70 (“...fundet rimeligt at foreslå...”)

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

2) Er der de samme hensyn og behov at tage i andelsboligforhold som i lejeforhold?

- Baggrunden for indførelsen af fremlejereglerne i LL – opsummeret i Festskriftet s. 93:
 - “Fremlejereglerne i lejeloven forekommer således at udspringe af et synspunkt om, at et fuldstændigt forbud mod fremleje ikke er rimeligt, og at lejerne derfor har behov for regler om adgang til fremleje, som udlejer ikke ved udnyttelse af sin præsumptivt overlegne stilling kan fratage lejerne ved bestemmelser i lejekontrakten.”
- Har andelshaverne et tilsvarende eller lignende behov for beskyttelse?

UDLEJNING HVIS VEDTÆGTERNE ER TAVSE?

2) Er der de samme hensyn og behov at tage i andelsboligforhold som i lejeforhold?

- På den ene side: Ikke samme modsætningsforhold mellem andelshaver og forening som mellem lejer og udlejer – og andelshaverne har selv indflydelse på retsstillingen
- På den anden side: Den enkelte andelshavers indflydelse kan reelt være begrænset
- Retspraksis har ikke taget stilling
- Konklusion:
 - Andelshaverne har formentligt ret til “delvis” udlejning, sml. deklaratorisk udgangspunkt i lejeforhold
 - LL § 70 finder formentligt ikke analog anvendelse, og andelshaverne har derfor ikke ret til at udleje hele lejligheden uden hjemmel i vedtægter, praksis mv.

DISPOSITION

- Fordele og ulemper ved adgang til at overlade brugsretten til lejligheder
- Adgang til udlejning hvis vedtægterne er tavse?
- Vedtægtsmæssige begrænsninger
- Nye regler ejerlejlighedslovens §§ 9-11

VEDTÆGTSMÆSSIGE BEGRÆNSNINGER

- I hvilket omfang kan adgangen til udlejning begrænses i vedtægterne?
 - Andelsboligforeninger: Enstemmighed (hvis en vedtægtsmæssig ret til udlejning ønsket begrænset)
 - Ejerforeninger:
 - Udgangspunkt: Enstemmighed
 - Modifikation: Den nye normalvedtægts § 4, stk. 1, nr. 2, og § 30, stk. 2:
 - Ejerforeningen kan med 2/3 flertal forbyde korttidsudlejning (< 31 dage), dog har ejerne under alle omstændigheder ret til 4 separate udlejninger – maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt – pr. kalenderår

VEDTÆGTSMÆSSIGE BEGRÆNSNINGER

- I hvilket omfang kan adgang til udlejning af **ejerlejligheder** begrænses i vedtægterne?
 - Den nye normalvedtægt (ikrafttræden 1. januar 2021 hhv. 2022)
 - EJLL § 5, stk. 2: ”Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning” – gælder også for eksisterende foreninger
 - Forarbejder: ”I det omfang normalvedtægten er en kodificering af gældende ret, er dette uproblematisk...”
 - ...Men § 4, stk. 1, nr. 2, og § 30, stk. 2, er *ikke* en kodificering af gældende ret!
 - Hjemmel? Sml. *Claus Rohde & Bent Müller* i U 2006B.35 s. 42 (om den tidligere normalvedtægt): ”Et sådant [materielt] indgreb [i bestående retsforhold mellem flere private parter] er ikke udelukket, men må kræve en særlig klar lovhjemmel.”

DISPOSITION

- Fordele og ulemper ved adgang til at overlade brugsretten til lejligheder
- Adgang til udlejning hvis vedtægterne er tavse?
- Vedtægtsmæssige begrænsninger
- Nye regler ejerlejlighedslovens §§ 9-11

NYE REGLER I EJLL §§ 9-11

- Sanktioner over for uefterrettelige ejere
 - Tidligere EJLL § 8: ”Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.”
- Ny ejerlejlighedslov
 - § 9: Bod på 10.000 kr. og i gentagelsestilfælde 20.000 kr.
 - § 10: Eksklusion og tvunget salg
 - § 11: Overtagelse af ejerens udlejerbeføjelser



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET