

Lejere og andelshavere i samme opgang, hvordan?

- Gode råd til andelsboligforeningen om at være udlejer



Lejere og andelshavere i samme opgang, hvordan?

Når en andelsboligforening stiftes, kan der være beboere, der ikke ønsker at blive andelshavere. Beboerne fortsætter så som lejere, og når andelsboligforeningen er stiftet, er det andelsboligforeningen, der er udlejer.

Hvis der er lejere og andelshavere i samme ejendom, er der en række forhold, man som bestyrelse for andelsboligforeningen skal være opmærksom på, da der er stor forskel på de vilkår og regler, der gælder for henholdsvis lejere og andelshavere.

Selvom der er en masse regler og bestemmelser, der skal overholdes, er det vigtigt at understrege, at god dialog og gensidig respekt er nøglen til et godt naboskab - uanset om man er lejer eller andelshaver

I det følgende har vi beskrevet de forhold, som bestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forhold til foreningens lejere.

Ny udlejer - samme vilkår

Når andelsboligforeningen er stiftet, er det andelsboligforeningen, der er udlejer. Selvom lejerne skifter udlejer, vil der ikke umiddelbart kunne ændres på de aftaler, der er indgået mellem den tidligere udlejer og lejerne.

Bestyrelsens rolle

Andelsboligforeningen har ansvaret for at lejelovens bestemmelser overholdes, og skal respektere alle de lejeretlige regler. Når andelsboligforeningen bliver udlejer, får bestyrelsen typisk rollen som bindeled mellem lejerne og andelsboligforeningen. Det er vigtigt, at bestyrelsen er opmærksom på, at der er mange regler og tidsfrister, som er væsentlige at overholde. Bestyrelsen skal desuden være opmærksom på at give relevante og nødvendige informationer til alle, uanset om de er lejere eller andelshavere.

Boligafgift og husleje

Som andelshaver betaler man en boligafgift, som dækker foreningens udgifter til finansiering og den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommen. Som lejer betaler man husleje til foreningen, og den leje man betaler, kan være fastlagt enten som 'omkostningsbestemt leje', ud fra 'det lejedes værdi', som 'sammenligningsleje' eller ved 'fri lejefastsættelse'. Om den ene eller den anden lejefastsættelsesmetode finder anvendelse, afhænger blandt andet af antallet af boliger i ejendommen og ejendommens beliggenhed.



Omkostningsbestemt leje

Den omkostningsbestemte leje fastsættes på baggrund af en beregning af, hvad driften af ejendommen koster. Boligreguleringsloven indeholder meget detaljerede regler om beregningen og fordelingen af huslejen. Den omkostningsbestemte husleje dækker følgende:

- Ejendommens løbende driftsudgifter, f.eks. skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring.
- Et kapitalafkast til udlejer, som forrentning af ejendommens værdi. Kapitalafkastet fastsættes i overensstemmelse med lovgivningen herom.

Hertil lægges et beløb, der er fastsat ved lov, til vedligeholdelse af ejendommen. Beløbet er blandt andet afhængigt af opførelsestidspunktet og ejendommens størrelse. Beløbet kan oplyses hos grundejernes investeringsfond.

Omkostningsbestemt leje er gældende i kommuner, hvor huslejen helt eller delvist skal reguleres efter reglerne i boligreguleringsloven, og erstatter reglerne om lejefastsættelse og lejeregulering i lejeloven. I de kommuner, hvor boligreguleringsloven anvendes, betyder det, at ejendomme med 7 eller flere lejemål pr. 1.1.1995 er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. En ejendom skifter ikke huslejeprincip, selv om lejemål løbende overgår til andele, og der efterhånden er færre end 7 lejemål. Det er alene afgørende for lejefastsættelsen, at antallet af lejemål pr. 1.1.1995 var 7 eller derover, så længe andelsboligforeningen er ejer af ejendommen.

Det lejedes værdi og sammenlignisleje

Hvis ejendommen er beliggende i en 'ureguleret kommune' skal lejen fastsættes ved at sammenligne med lejen, der betales i tilsvarende lejemål i lokalområdet. Det samme gælder for ejendomme i kommuner, hvor boligreguleringsloven anvendes, men hvor der pr. 1.1.1995 var seks eller færre lejemål i ejendommen. Her skal dog ske sammenligning med den leje, der betales for lejemål beliggende i ejendomme med omkostningsbestemt leje.

Sammenligningen med et tilsvarende lejemål skal tages temmelig bogstaveligt. Hvis lejen ligger væsentlig under det lejedes værdi set i forhold til enten lejeloven eller boligreguleringsloven, kan lejen reguleres. Dog kan det ikke ske oftere end hvert 2. år.

Fri leje

Der gælder særlig aftalefrihed for blandt andet lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991, samt nyindrettede beboelseslejligheder i en tagetage, som inden den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Lejens størrelse kan i sådanne lejemål frit aftales ved lejekontraktens indgåelse.

Regulering af lejen

Den leje, som lejerne betalte inden stiftelsen af andelsboligforeningen, vil automatisk fortsætte, men der er visse muligheder for at varsle en huslejeforhøjelse.

- I forbindelse med større forbedringer
- Stigning i skatter og afgifter
- Hvis det viser sig, at huslejen er sat for lavt i forhold til gældende regler

En huslejeforhøjelse skal altid ske med mindst tre måneders varsel. Der er en grænse for, hvor høj en lejeforøgelse må være, og det kan være rigtig svært at fastsætte lejen korrekt. Hvis lejereren ikke er enig i huslejeforhøjelsen, har lejereren mulighed for at gøre indsigelse, der forelægges det lokale huslejenævn. Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, er varslingsproceduren markant anderledes end i ejendomme uden beboerrepræsentation. Da lejeforhøjelser er meget komplekse, anbefaler LLO og ABF, at andelsboligforeningen lader en professionel forestå huslejereguleringen.

Vedligeholdelse af lejemålet

En lejer skal som udgangspunkt kun vedligeholde nøgler og låse. Det er





muligt at aftale yderligere vedligeholdelsespligter, men er intet aftalt, er det andelsboligforeningen, der skal sørge for den nødvendige vedligeholdelse – og det gælder alt fra nye pakninger i vandhanen til hele køkkenet.

Grunden til, at andelsboligforeningen som udgangspunkt har udgifterne til vedligeholdelse, er, at lejeren som en del af huslejen betaler til vedligeholdelse af lejemålet. På den måde er der allerede ved lejefastsættelsen taget højde for udgifter til vedligeholdelse. Hvis andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten, er det påkrævet, at foreningen fører en vedligeholdelseskonto til lejemålet.

Indvendig vedligeholdelse

Almindelig 'indvendig vedligeholdelse' forstås lejeretligt som maling, hvidtning, tapetsering og eventuelt overfladebehandling af gulve. Ikke andet. Det kan aftales, at det er lejeren, der skal stå for den indvendige vedligeholdelse. Er det ikke aftalt, er det andelsboligforeningen, der står for den indvendige vedligeholdelse.

Udvendig vedligeholdelse

Lejeretligt kaldes alt andet end maling, hvidtning og tapetsering for 'udvendig vedligeholdelse'. Dette gælder også ting inde i lejemålet, f.eks. toiletter, radiatorer og vandhaner. Det er muligt at aftale, at 'udvendig vedligeholdelse' skal forestås af lejeren. Men som hovedregel er det udlejerens pligt at sørge for 'udvendig vedligeholdelse'.

Hvis foreningen er i tvivl om rækkevidden af vedligeholdelsesbestemmelserne i gældende lejekontrakter, anbefaler ABF og LLO, at foreningerne søger rådgivning.

Forbedringer

En forbedring er lejeretligt en foranstaltning, der giver boligen en højere brugsværdi. Altså vil et nyt gulv typisk være at betragte som en vedligeholdelsesopgave, der som udgangspunkt påhviler udlejer. Hvis en udlejet bolig forbedres således, at det lejede får en brugsværdiforøgelse, kan lejen stige. For at kunne lade huslejen stige, skal andelsboligforeningen varsle forhøjelse over for lejeren med 3 måneders varsel.

Den lejeforhøjelse foreningen kan varsle, udgør som nævnt brugsværdiforøgelsen. Værdien af brugsværdiforøgelsen beregnes ved, at andelsboligforeningen tager udgiften til forbedringen og fradrager et beløb - typisk 1/3 eller 1/2 af byggeomkostningerne - svarende til den værdi,

den udskiftede bygningsdel havde, og den besparelse foreningen har ved ikke længere at skulle vedligeholde en gammel bygningsdel. Udregningen af brugsværdiforøgelsen baserer sig på ydelsen på et almindeligt langfristet realkreditlån, oftest 20 år.

Lejeforhøjelser for forbedringer er ganske vanskelige at håndtere. Der er en lang række frister og formalia, som skal overholdes. Overholdes dette ikke, er der en risiko for, at man i værste fald aldrig vil kunne forhøje lejen som følge af forbedringen. ABF og LLO anbefaler derfor, at foreningerne søger professionel bistand om lejeforhøjelsen før større forbedringsarbejder iværksættes.

Adgang til boligen

Andelsboligforeningens bestyrelse har ikke adgang til boligen, med mindre det skriftligt er varslet over for beboeren. Bestyrelsen har heller ikke krav på at få udleveret en nøgle. Beboeren har alene pligt til at sikre, at der er adgang.

Naturligvis kan det være nødvendigt at skaffe sig adgang ved helt uopsættelige forhold, som eksempelvis et sprængt vandværk, men ellers skal man varsle, at der ønskes adgang til lejligheden mindst 6 uger før, der ønskes adgang. Er det arbejde, der skal udføres i lejligheden til 'væsentlig gene' for beboeren, skal der varsles mindst 3 måneder i forvejen.

Kan man komme overens om et kortere varsel, er der ikke noget i vejen for det. Det bør i givet fald aftales skriftligt.

Beboerrepræsentation

En beboerrepræsentation er en sammenslutning af de lejere, der bor i ejendommen. Er der ikke en beboerrepræsentation i ejendommen, når andelsboligforeningen bliver stiftet, har lejerne ret til at oprette en sådan, når der er 6 eller flere beboelseslejligheder.

En beboerrepræsentation giver lejerne udvidede rettigheder, herunder ret til at få indsigt i kommende lejeforhøjelser og mulighed for kollektivt at gøre indsigelse imod lejestigninger.

Lejerne kan i beboerrepræsentationen handle i fællesskab og derved stå stærkere over for andelsboligforeningen. Er der 3-5 lejere i foreningen har lejerne mulighed for at oprette en såkaldt talsmandsordning, der giver dem tilsvarende rettigheder, som en beboerrepræsentation.

Inddrages beboerrepræsentationen aktivt i forbindelse med den daglige drift

af andelsboligforeningen, vil beboerrepræsentationen kunne udgøre en god samarbejdspartner for andelsboligforeningens bestyrelse, hvilket i sidste ende kan føre til et bedre sammenhold i foreningen.

Andelsboligforeningen skal inviteres til stiftende møde i beboerrepræsentationen samt til alle de årlige beboerrepræsentationsmøder. Rent praktisk vil det være bestyrelsen for andelsboligforeningen eller et udvalg i foreningen, der varetager kontakten til lejerne. Et eventuelt kontingent til drift af beboerrepræsentationen kan lejerne kræve opkrævet over huslejen. I givet fald skal andelsboligforeningen overføre kontingentet til beboerrepræsentationens konto.

Husordenen

Husordenen fastsættes af lejerne og andelshaverne i fællesskab. Rent praktisk betyder det typisk, at lejerne inviteres til det punkt på foreningens generalforsamling, som omhandler husordenen. Vær dog opmærksom på, at invitationen til at indkalde til møde om husordenen, også kan komme fra lejerne.

For at husordenen kan vedtages, skal der være et såkaldt 'absolut flertal'. Det betyder, at der skal være et flertal blandt samtlige beboere i ejendommen, uanset antal fremmødte på generalforsamlingen. Det vil sige, at hvis der i ejendommen er 20 lejere og andelshavere, så skal mindst 11 af dem stemme for, for at husordenen er vedtaget.

Er der et flertal blandt de fremmødte, men ikke tilstrækkeligt fremmøde til at beslutningen kan endeligt vedtages, er der mulighed for at indkalde til en ny generalforsamling. På den ekstra generalforsamling kan man træffe endelig beslutning om husordenen, såfremt der er flertal blandt de fremmødte. De to møder skal være afholdt inden for en måned.

Når der stemmes om husorden, kan der afgives en stemme fra hver lejlighed i ejendommen. En beboer vil kunne møde ved fuldmagt. For andelshavernes vedkommende vil der alene kunne gives fuldmagt i henhold til vedtægternes bestemmelser, hvorimod lejerne vil kunne give fuldmagt til hvem de ønsker, dog ikke til andelsboligforeningens bestyrelse, som i denne sammenhæng betragtes som udlejer.

Når husordenen er endeligt vedtaget, sørger andelsboligforeningen for at rundsende den til samtlige beboere i ejendommen - altså både andelshavere og lejere.

Varmeregnskaber og vandregnskaber

Det er vigtigt at være opmærksom på de frister, der gælder for aflæggelse af varmeregnskaber over for lejerne. Fristen for at fremsende regnskab er senest 4 måneder efter, forbrugsregnskabsåret er slut, eller hvis ejendommen opvarmes med fjernvarme, 3 måneder fra andelsboligforeningens modtagelse af endelig afregning fra fjernvarmeleverandøren. Det er vigtigt, at oplyse lejerne om, at de har 6 ugers indsigelsesfrist ellers er varmeregnskabet ugyldigt, og foreningen mister blandt andet muligheden for at opkræve efterbetaling.

En lejer kan selv gøre indsigelse over sit varmeregnskab, mens beboerrepræsentanter kan gøre indsigelse over ejendommens samlede varmeregnskab. Hvis en lejer gør indsigelse, skal andelsboligforeningen sørge for at indbringe varmeregnskabet for huslejenævnet senest 12 uger efter, at lejerne har modtaget regnskabet. Hvis ikke foreningen gør det, kan den ikke opkræve efterbetaling af varme.

Andelsboligforeningen har mulighed for at kræve, at lejerne betaler et a conto varmebidrag, svarende til den forventede omkostning fordelt over 12 måneder. Har der ikke været opkrævet a conto, skal hver lejer betale sin samlede regning i forbindelse med aflæggelsen af varmeregnskabet.

Der gælder stort set tilsvarende regler for individuelle vandregnskaber, dog kan man kun opkræve vand ved siden af lejen, hvis det er aftalt i kontrakten, og lejemålet er forsynet med vandmåler(e). Ellers er vand inkluderet i lejen.

Fraflytning

Ved fraflytning er det normalt bestyrelsen eller en repræsentant for bestyrelsen, der indkalder til flyttesyn med lejerne. Hvis der er en beboerrepræsentation i ejendommen, skal en beboerrepræsentant også indkaldes. Hvis lejerne ønsker det, så har beboerrepræsentanten ret til at deltage i flyttesynet.

Ved flyttesynet afleverer lejer nøglerne til lejemålet, og der kan stilles krav om eventuel istandsættelse. Alternativt skal fraflytningskrav fremsættes over for lejerne, inden der er forløbet 14 dage fra lejemålets ophør, med mindre andet er aftalt i kontrakten. Ifølge praksis beregner man de 14 dage fra tidspunktet for nøgleafleveringen.

Efter lejelovens bestemmelser kan man ikke forlange, at lejer afleverer lejemålet i bedre stand, end ved overtagelsen. Derudover er det lejekontrakten, der bestemmer, hvordan lejemålet skal afleveres, og hvad der kan foretages for lejers regning. Andelsboligforeningen kan benytte indbetalt depositum til at

udbedre eventuelle mangler ved det lejede. Andelsboligforeningen skal sørge for at betale eventuelt ubenyttet forudbetalt leje og depositum tilbage hurtigst muligt.

Opstår der uenighed omkring istandsættelseskrav, kan huslejenævnet træffe afgørelse i sagen.

Når en lejer fraflytter en bolig, kan foreningen enten vælge at leje den ud igen eller lade den overgå til andelsbolig ved at sælge den. Der kan dog være visse salgsbegrænsninger i vedtægterne, som bør undersøges eller tages hånd om, inden en endelig beslutning om salg træffes.

Bytteret

Selv om man bor til leje i en andelsboligforening, har man fortsat den bytteret, der følger af lejelovens regler. Andelsboligforeningen kan dog kræve, at den, der flytter ind i boligen, overtager boligen som andelshaver.



Lejere og andelshavere i samme opgang, hvordan?

Når der er lejere og andelshavere i samme ejendom, er der en række forhold, en bestyrelse for en andelsboligforening skal være opmærksom på, da der er forskel på de vilkår og regler, der gælder for henholdsvis lejere og andelshavere.

I brochuren beskrives de forhold, som bestyrelsen skal være opmærksom på i forhold til foreningens lejere.

Behov for mere viden?

Brochuren er udarbejdet i et samarbejde mellem Lejernes Landsorganisation (LLO) og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). LLO repræsenterer lejerne i private udlejningsejendomme og ABF varetager interesserne for private andelsboligforeninger. Læs mere på llo.dk eller abf-rep.dk.



**Lejernes
Landsorganisation**

Reventlowsgade 14, 4. sal
1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

llo.dk@llo.dk
www.llo.dk



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk