



Indenrigs- og Boligministeriet
Att. Jacob Lichtenstein
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt pr. e-mail til im@im.dk, cc. jal@im.dk

København, den 7. juni 2021

Sagsnr. 2021 – 2430: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag i høring, som har til formål at styrke fremlejetageres retssikkerhed i fremlejeforhold.

Den tredje del af udkastet til lovforslag indfører en opsigelsesadgang for udlejere over for lejere, som gentagne gange misligholder deres forpligtelser over for en fremlejetager, samt en pligt for udlejere til at opsiges lejere, som tre eller flere gange har misligholdt deres forpligtelser i fremlejeforhold. Iagttagelse af udlejeren ikke den pligt, kan udlejer risikere selv at komme til at hæfte direkte for fremlejetagerens krav.

ABF ønsker at sikre sig, at en sådan forpligtelse og et sådant ansvar ikke kan komme til at gælde for en andelsboligforening, hvor en andelshaver udlejer sin bolig. Andelshaver er hverken ejer eller lejer, men har en brugsret til boligen som led i sit ejerskab af andelen. Når andelshaver udlejer sin bolig, er der altså tale om en afledt rettighed for fremlejetager, på samme måde som for en fremlejetager i lejelovgivningen. Fremlejetageren har ikke et direkte aftaleforhold med ejeren af ejendommen, som er andelsboligforeningen.

Det er ABF's vurdering, at en andelsboligforening ikke vil have samme mulighed for at ekskludere en andelshaver og opsiges brugsretten til boligen, som en udlejer har til at opsiges sin lejer. Der er i § 20, stk. 1, litra E i ABF's standardvedtægter mulighed for at ekskludere i det tilfælde, hvor andelshaveren gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet; dvs. efter reglerne i lejelovens § 93. Der ses ikke forslag til tilføjelser til § 93 i udkastet til lovforslaget.

Selv med eksklusionsmulighed, vil det være urimeligt byrdefuldt for en andelsboligforening at skulle gennemføre, fordi en andelshaver har forbrudt sig mod reglerne i lejelovgivningen over for tredjemand. En eksklusion vil endvidere medføre, at fremlejetageren også skal fraflytte boligen, idet boligen ved en eksklusion skal sælges til en person, der kan optages som andelshaver i henhold til vedtægternes regler herom.

Samlet set er det altså ABF's holdning, at det foreslåede ansvar for en udlejer ikke skal kunne gøres gældende over for en andelsboligforening, hvor en andelshaver misligholder sine forpligtelser over for fremlejetager.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**


Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

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

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



 Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør