

Brugsrettigheder til lokaler og fraflytningsspørgsmål – festskrift til Dansk Selskab for Boligret 2021

DET ER MED både respekt og ydmyghed for initiativet, at man siger ja til at anmelde et festskrift. Her er det fejringen af Dansk Selskab for Boligret, der fejrer sin 30-års fødselsdag med at udgive et festskrift til foreningen, som har til formål

- at fremme kendskabet til og udviklingen af boligret,
- at fremme gensidig inspiration og forståelse mellem jurister, der har særlig tilknytning til eller interesse for boligret og
- at støtte eller forestå udgivelse af publikationer af boligretlig interesse.

Dette sjette festskrift har to hovedtemaer: Brugsrettigheder og fraflytningstvister.

Det første tema er særdeles relevant for landinspektører. Og her er der i festskriftet bragt artikler om:

- Lejers råderet og ændringsret i private og almene lejemål.
- Brugsrettigheder omfattet af lejeforholdet.
- Lejerens overladelse af boligen til andre.
- Udlejers ret til at få adgang til det lejede.
- Andelshaveres og ejerlejlighedsejeres ret til at overlade brugsretten til andre.

Sidstnævnte emne er i høj grad relevant for landinspektører, der arbejder med ejerlejligheders dannelse og ændring. I artiklen gennemgås grundigt begreberne ejendomsret, brugsret og panteret i forhold til andelshavere og ejerlejlighedsejere.

Og her er der en central pointe i artiklen.

Ved ændringen af ejerlejlighedsloven den 1. juli 2021 indførtes en ny normalvedtægt. Denne skal gælde for alle lejlighedsforeninger dannet efter den 1. januar 2021. Den nye normalvedtægt vil gælde

fra 1. januar 2022 for foreninger stiftet før den 1. juli 2021.

Der er i den nye normalvedtægt videreført et princip om, at begrænsninger i ejeres ret til udlejning kræver enighed i ejerforeningen. Men der er i den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægt sket en forskydning fra en mere eller mindre ubetinget respekt for den enkelte ejerlejlighedsejers ejendomsret over mod en større hensyntagen til fællesskabets interesser.

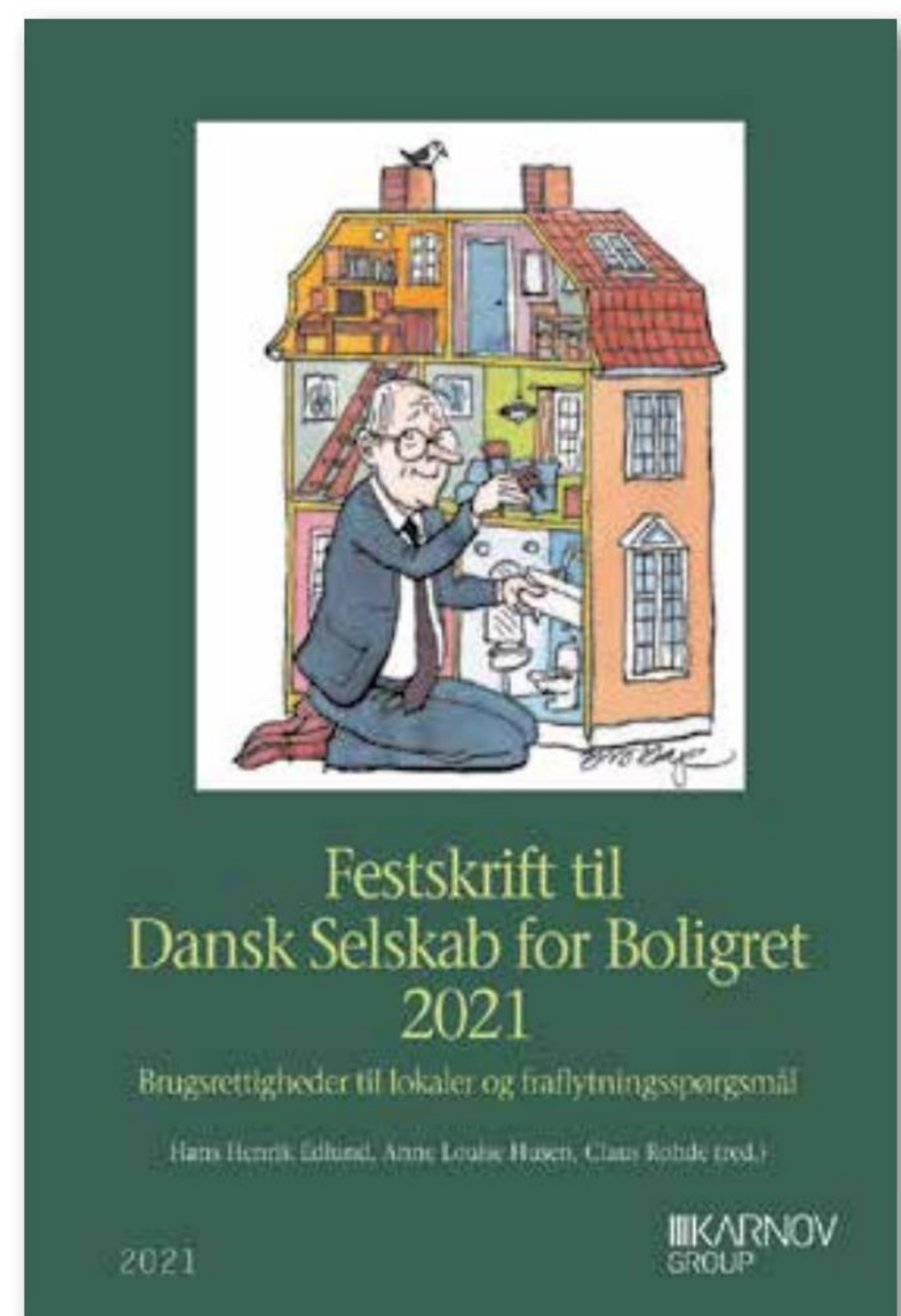
I den nye normalvedtægt (§ 4, stk. 1, nr. 2, og § 30, stk. 2) kan 2/3 af stemmerne på en generalforsamling beslutte at forbyde lejemål, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Med andre ord kan et flertal på 2/3 gøre indgreb mod den ret til korttidslejemål som ejerne ellers hidtil har haft. Ejere vil dog kunne udleje op til fire separate udlejninger for sammenlagt 30 dage pr. kalenderår.

Den nye ejerlejlighedslov har også på anden vis ændret retsstillingen mellem ejerlejlighedsforeningen og ejere i forholdet om ejeres udlejerbeføjelser. Før 1. juli 2021 var ejerforeningens beføjelser til at sanktionere overfor "uefterrettelige ejere" alene begrænset til at kunne fremsætte pålæg om ejerens fraflytning.

I den nye ejerlejlighedslov er ejerforeningen udstyret med nye beføjelser. Ejerforeningen har fået ret til at sanktionere lejeres urimelige eller retsstridige adfærd. Nu er proceduren, at ejeren med den genstridige lejer kan modtage et pålæg fra ejerforeningen med en frist på tre måneder til at få lejeren til at ændre adfærd eller opsigte denne. Udviser ejeren af lejligheden passivitet, kan ejerforeningen på dette punkt træde i udlejerens sted og som procespart efter ejerloven opsigte eller ophæve lejemålet.

Dette er en væsentlig nyskabelse og ændring i forhold til tidligere.

De to temaer i festskriftet er tillige udgivet som temahæfter i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret. Det er en fornøjelse at læse en sådan udgivelse af et festskrift som en rigtig bog. Man kommer helt til at savne et Dansk Selskab for Landinspektørvidenskab. Må fremtiden bringe et sådant frem. ◀◀



Festskrift til Dansk Selskab for Boligret 2021

af Hans Henrik Edlund, Anne Louise Husen og Claus Rohde (red.).

Karnov Group, 2021.

221 sider.

Vejledende pris: 620,00 kr.